

Case study Gent – Oudenaarde

Deel A. Recente woonpatronen in het tussengebied Gent – Oudenaarde

Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand
(werkjaar 2008)

Michael Ryckewaert, Mielchel De Paep

Promotor: Bruno De Meulder

Met medewerking van: An Cornelis, Kim De Leener, Liesbeth Lacroix, Karen Landuyt, Liesje Torbeyns



Auteurs:

Michael Ryckewaert

Miechel De Paep

Met medewerking van:

An Cornelis, Kim de Leener, Liesbeth Lacroix, Liesje Torbeyns, Karen Landuydt

Datum: 27 augustus 2009 (met verwerking opmerkingen Begeleidingsgroep Wonen dd. 9 oktober 2008)

Verantwoordelijke uitgever:

Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur – K.U.Leuven

Kasteelpark Arenberg 1 bus 2431 – 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)13/32 13 29

Email: michael.ryckewaert@asro.kuleuven.be

&

Steunpunt Ruimte en Wonen

Kasteelpark Arenberg 51 bus 2429 - 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)16/32 13 36

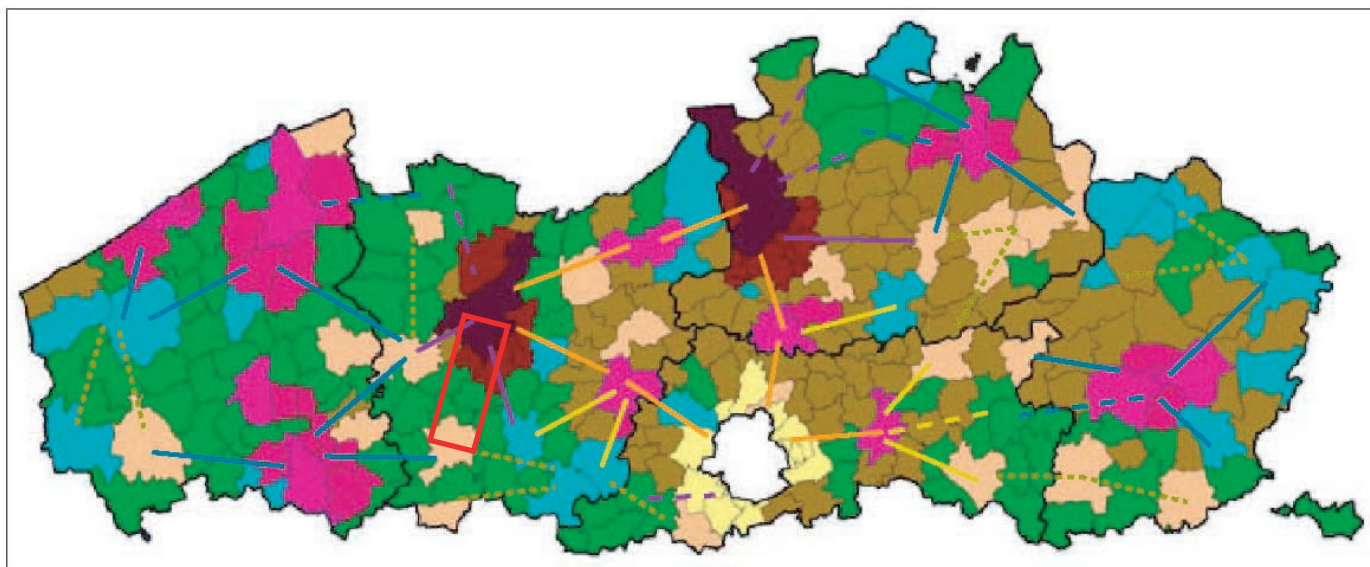
Email: info@steunpuntruimteenuonen.be

Dit rapport kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap: Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

This paper has been realised with the support of the Flemish Community: Program for Policy Research Centres. The text contains the views of the author and not the views of the Flemish Community. The Flemish Community cannot be held accountable for the potential use of the communicated views and data

1. Inhoud

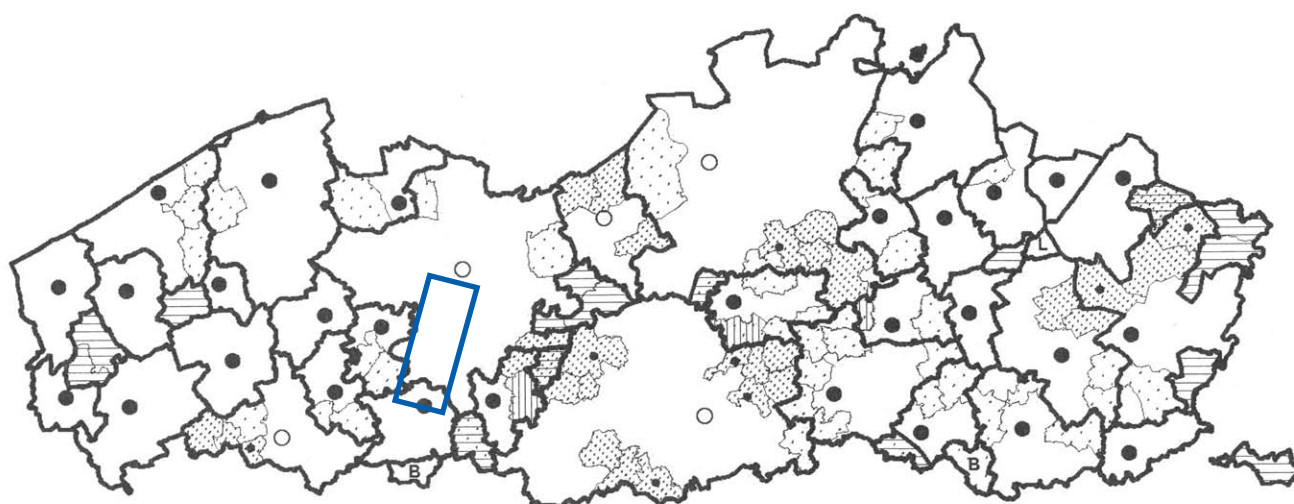
1.	Inhoud	3
2.	Selectie van onderzoeksgebied en onderzoeksvragen	5
3.	Methodiek en interpretatiekader	9
3.1.	Morfo-typologie van het wonen: landschap, infrastructuur en publieke ruimte als dimensies van woon(omgevings)kwaliteit	9
3.2.	Specifiek versus generiek: ruimtelijke gedifferentieerde versus generieke nederzettingspatronen voor het wonen	11
3.3.	Ruimtelijke modellen voor wonen in het beleidsmatig discours	16
4.	Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in het tussengebied Gent-Oudenaarde	19
4.1.	Morfologische analyse	19
	<i>Landschap als structurerend onderlaag van de nederzettingsstructuur</i>	19
	<i>(Post)industriële infrastructuur en foci van verstedelijking: impact van spoor, steenweg, snelweg</i>	27
4.3.	Ruimtelijke modellen voor wonen in het beleidsmatig discours	43
	<i>Richtplan</i>	43
	<i>Gewestplanzoneringen</i>	47
	<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen</i>	49
	<i>Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen (GRS)</i>	50
4.4.	Recente nederzettingspatronen van het wonen	57
	<i>Karakteristieken en spreiding van verkavelings- en lintstructuren</i>	57
	<i>Recente trends in woningaanbod kwalitatief geduid aan de hand van enkele woonomgevingen</i>	71
5.	Besluit	89
5.1.	Beperkte impact van ‘verdichtende’ woon- en verkavelingstypologieën	89
5.2.	Dominantie van generieke woon(omgevings)types maar diverse cultuurlandschappen. Eerste proeve van een typologie	89
	<i>Randstedelijke woonomgevingen: satelliet en voorstad</i>	89
	<i>Quasi-stedelijke woonomgevingen van de landelijke ‘centrale plaats’</i>	89
	<i>Linten, verkavelingen en sporadische appartementen in een pendel-conglomeraat</i>	89
	<i>Landelijke concentraties</i>	90
5.3.	Beleidsrelevante uitdagingen en suggesties voor bijkomend onderzoek	90
6.	Bronnen	93
7.	Bibliografie	95



ministere van de Vlaamse Gemeenschap
administratie Planning en Statistiek

Legende	
Structuurondertruend	(21)
Regionaalstedelijk	(20)
Platteland	(101)
Overgangsgebied	(97)
Kleinstedelijke prov	(24)
Stedelijk gebied Brussel	(13)
Centrumsteden	(11)
Grootstedelijke rand	(19)
Grootstedelijk	(2)

Bron: Brecht Vandekerckhove, Marie Le Roy en Raf Myncke, Op zoek naar een ruimtelijke indeling voor woononderzoek en woonbeleid in Vlaanderen (Brussel: SumResearch / Kenniscentrum duurzaam woonbeleid, 2005)



- centrum van regionale woonmarkt
- centrum van regionale woonmarkt, krater
- secundair centrum
- regionale woonmarkten
- ▨ niet toegekende gemeente
- ▨ hoge bouwgrondprijs binnen de regionale woonmarkt
- ▨ overlapping
- ▨ gelaagdheid
- B onderdeel van de regionale woonmarkt rond Brussel
- L onderdeel van de regionale woonmarkt rond Lommel

10 0 10 Kilometers



Bron: Saey, "Geografen gaan vreemd. regionale woonmarkten en ruimtelijke planning"

2. Selectie van onderzoeksgebied en onderzoeksvragen

Het onderzoeksgebied werd geselecteerd op basis van een voorafgaande screening van relevante trends en een methodiek van gebiedskeuze.¹ De belangrijkste overwegingen worden hier hernomen. Wat de gebiedskeuze betreft werd een ‘stedelijke snede’ genomen die de westelijke flank van de Bovenschelde vallei omvat, vertrekkend vanuit de Gentse binnenstad naar het zuiden toe, richting Oudenaarde. In de loop van het onderzoek bleek het nuttig om ook een deel van de oostelijke flank van de Bovenschelde in de analyse te betrekken om een coherent gebied te bestrijken. Het gebied omvat (delen van) de gemeenten Gent, Merelbeke, De Pinte, Nazareth, Zingem en Oudenaarde.

De selectie van het gebied is mede gestuurd door het feit dat het vrij goed aan het traditionele patroon van een stad met een landelijk ommeland beantwoordt, waarbij het hele scala van binnenstedelijke over randstedelijke, suburbane tot landelijke gebieden wordt doorlopen, dat daarenboven volledig tot de Gentse woningmarkt regio behoort.² In die zin vertoont de Gentse woningmarkt een vrij isotrope opbouw.³ Deze selectie maakt ook synergie met het wooncarrière-onderzoek uit luik 2.B.II mogelijk, meteen een tweede argument voor de selectie. Dit onderzoek brengt wooncarrières in beeld in diverse woonomgevingen binnen een relatief isotroop gebied dat tot één woningmarktregio behoort.

Voorliggend rapport gaat in op trends die aan te duiden zijn in randstedelijke en buitenstedelijke omgevingen (woonomgevingen in de vroeg 20^{ste} eeuwse voorstedelijke gordel zullen we bijgevolg in dit onderzoeksopzet niet diepgaand behandelen). De voorgestelde gebiedskeuze laat hier een sterke variatie zien van typische suburbane gebieden met een (zeer) hoge woningkwaliteit zoals in De Pinte, en meer landelijke gebieden met op het eerste zicht weinig eenduidige patronen. Confrontatie met de kaarten van huisvestingsmonografie toont hier bijvoorbeeld voor een gemeente als Zingem nog een belangrijk aandeel aan woningen met ontoereikende kwaliteit, een aandeel dat weliswaar afneemt sinds 1991.⁴

Daarnaast wordt onderzocht of en hoe een eventuele trends naar verdichting zoals beschreven in de nota ‘Methodiek. Trends...’⁵ zich in het gebied voordoen. Het gaat dan om fenomenen als nieuwe, compactere vormen van het suburbane verkavelingspatroon (inde nota beschreven onder de noemer van de ‘muterende’

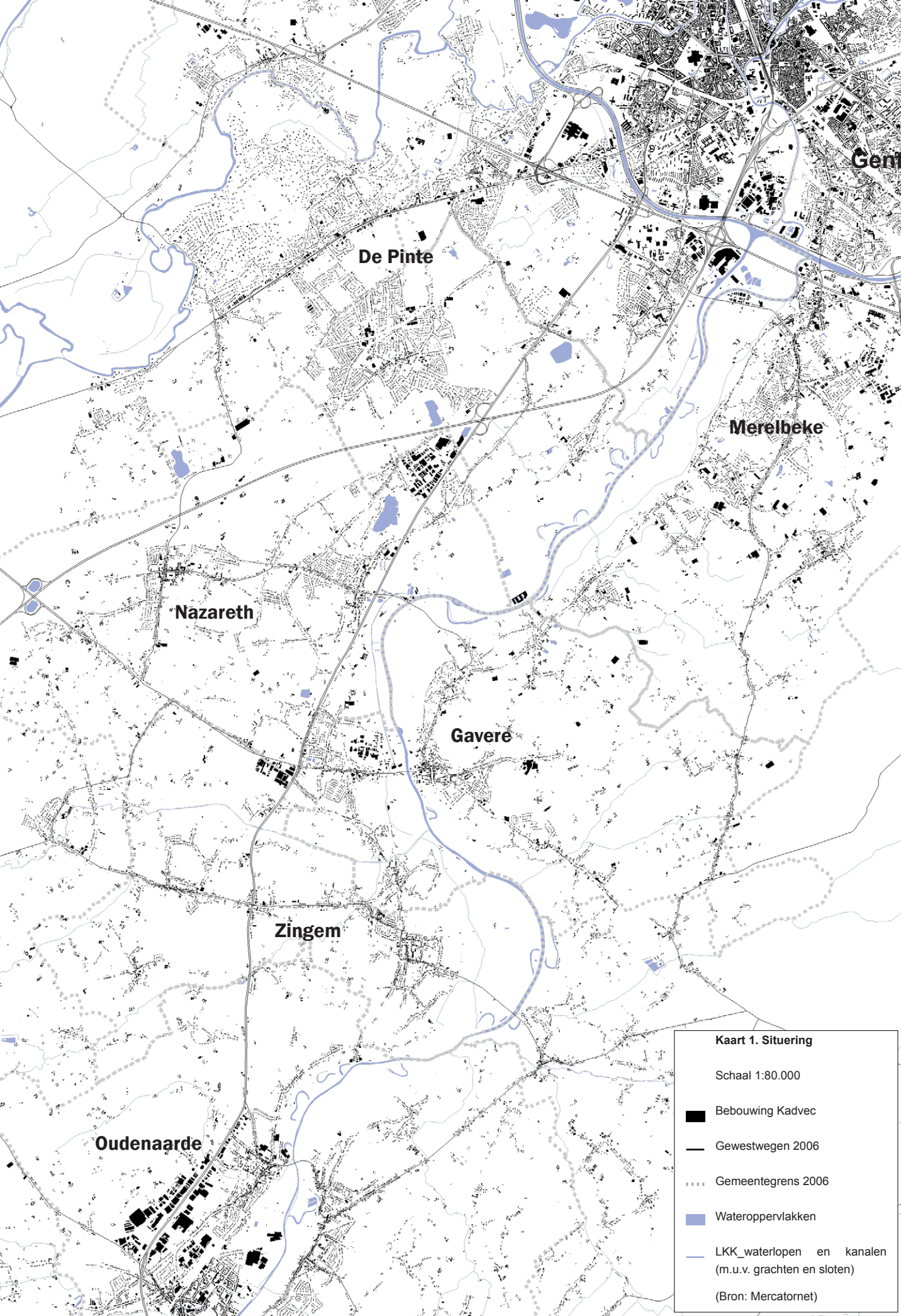
1 Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, *Screening en selectie van onderzoeksgebieden*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009); Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, *Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008); Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder, Karen Landuydt en Liesje Torbeyns, *Trends in de architectuur en de nederzettingsspatronen van het wonen*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008); Brecht Vandekerckhove, Marie Le Roy en Raf Myncke, *Op zoek naar een ruimtelijke indeling voor woononderzoek en woonbeleid in Vlaanderen* (Brussel: SumResearch / Kenniscentrum duurzaam woonbeleid, 2005)

2 Piet Saey en Nathalie Van Nuffel, “Geografen gaan vreemd. regionale woonmarkten en ruimtelijke planning,” *Ruimte en planning*, 1 (2006): 9-21

3 In tegenstelling bijvoorbeeld tot het Vlaamse kerngebied waar stedelijke invloedssferen (zie bijvoorbeeld woningmarkten), en ook de morfologische patronen, rondom verschillende steden beginnen te overlappen in een intensief verstedelijkt gebied. Zie bijvoorbeeld de positie van Mechelen tussen Antwerpen en Brussel en de uitgestrekte suburbane zones rondom beide steden.

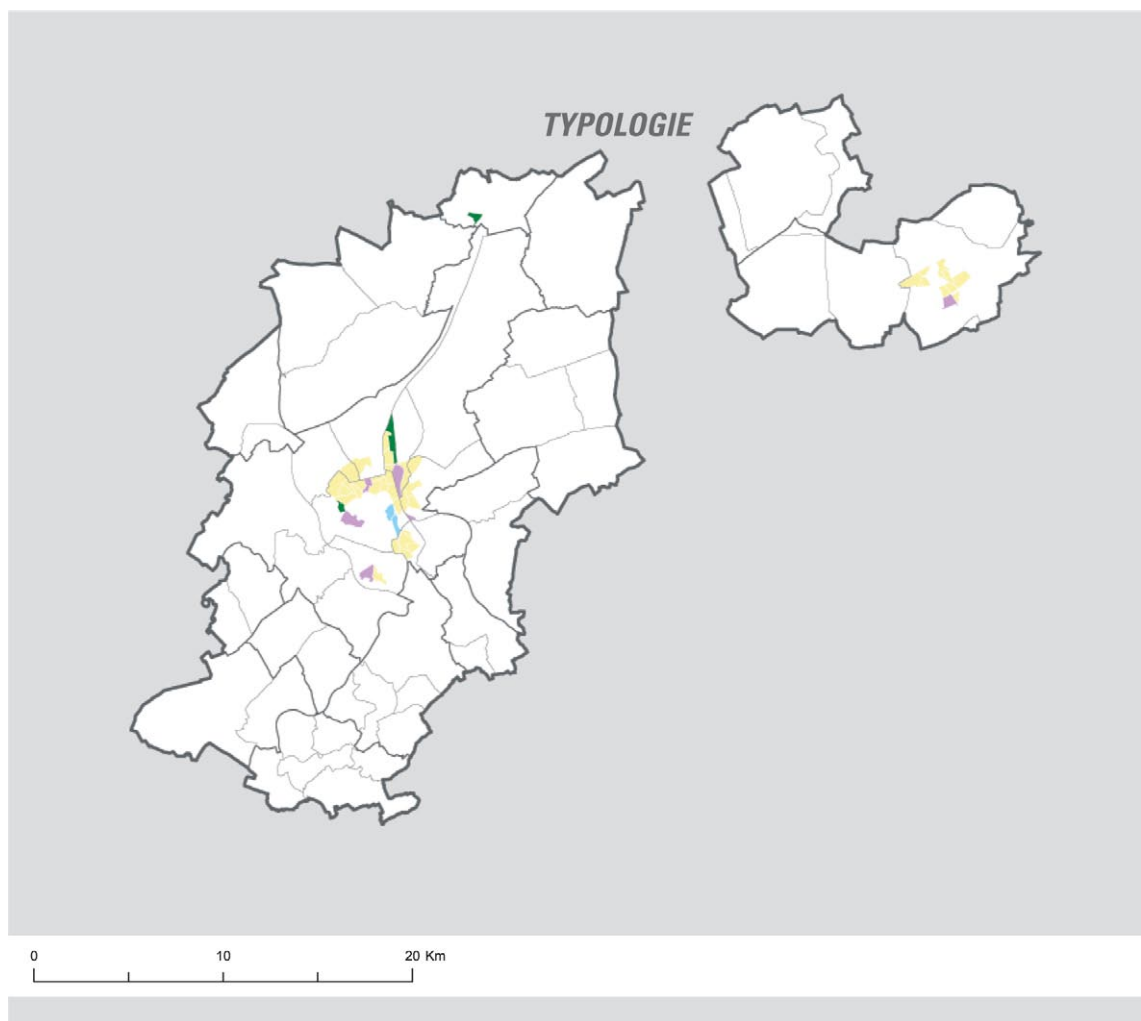
4 Zie ook het Studiebureau VDS, *Gemeente Zingem. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Startnota* (Zingem: Gemeente Zingem, 2001)

5 Ryckewaert, *Trends in de architectuur en de nederzettingsspatronen van het wonen*



en/of 'geformatteerde' verkaveling) of het voorkomen van 'appartementen' en hoe deze eventueel de nederzettingstructuur transformeren. Algemeen willen we in het suburbane en buitenstedelijke gebied kijken naar de impact van verdichtings- dan wel verdunningstendensen op de nederzettingstructuur. Voor de stad Oudenaarde spreekt de trend naar appartementen alvast uit de Huisvestingsmonografie. Wat betreft de verhouding nieuwbouw renovatie⁶ is er ook een belangrijke variatie. Daar waar renovatie een duidelijk uitgesproken trend is in de stad Gent, domineert nieuwbouw bijvoorbeeld in Nazareth en Oudenaarde, terwijl renovaties domineren in De Pinte en Zingem. Het laatste doet bijvoorbeeld vermoeden dat de trend naar het in bezit nemen van voormalige hoeven of andere landelijke woningen door nieuwe bewoners hier een rol speelt. Het onderzoek spitste zich nochtans in hoofdzaak toe op het in kaart brengen van nieuw en recent gerealiseerd woningaanbod, en minder op het opsporen van herbruik en renovatie.

Voorliggend onderzoek is onderdeel van een longitudinaal onderzoeksspoor naar het ruimtebeslag van wonen. De hier ontwikkelde methodieken worden in de case study Hageland-Zuiderkempen herhaald en verder uitgewerkt. Gelijkaardige recente buitenstedelijke woonontwikkelingen worden er in een verschillende geografische context bestudeerd. De recente ruimtevrage voor wonen is een onderzoeksspoor dat

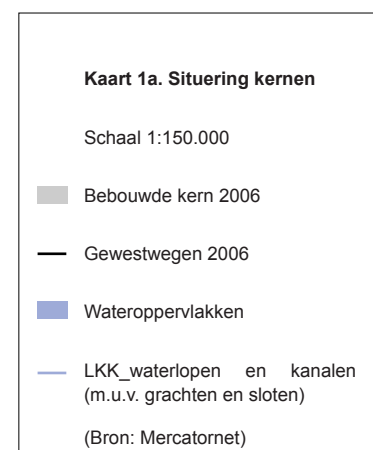
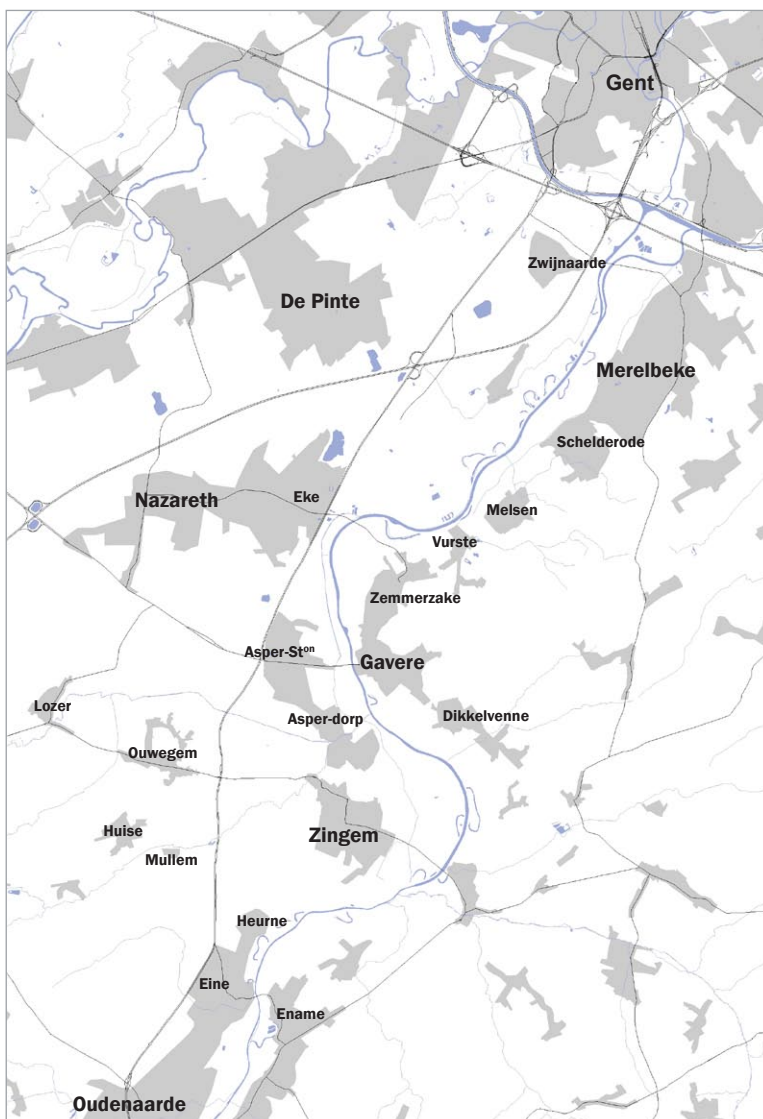


Typologie van buurten in moeilijkheden in Gent. Buurten in gentrificatie zijn in het blauw aangeduid. Het gaat om de statistische sectoren Brusselse Poort en Gent-Centrum Zuid. Bron: Vandermotten, *Dynamische analyse van buurten in moeilijkheden*.

6 Op basis van de bouwstatistiek voor 2006 in de eerste editie van de *Ruimte-atlas 2007*. Werkdocument: Steunpunt Ruimte en Wonen, (2007), kaart 2.8.

in alle case studies (case Hasselt – Genk (2009) en Vilvoorde – Mechelen (2010)) van het kwalitatieve onderzoeksluik naar het woningbestand (2A.II.) centraal staat (in al zijn (ruimtelijk-)kwantitatieve –zoals evolutie van kavelgroottes- en kwalitatieve aspecten).

Binnen hetzelfde studiegebied Gent-Oudenaarde behandelt een tweede luik van het onderzoeksprogramma 2008 de processen van woningkwaliteitsverbetering en gentrificatie in de Gentse binnenstedelijke buurt Brusselse Poort (zie voortgangsrapport Case study Gent-Oudenaarde, deel B).



3. Methodiek en interpretatiekader

Vooraf

Een longitudinale doelstelling van het case study onderzoek binnen luik 2.A.II betreft de opbouw van een kwalitatieve typologie van woonomgevingen in Vlaanderen, in hoofdzaak gebaseerd op fysiek-ruimtelijke of –anders gezegd– morfologische karakteristieken. Deze doelstelling houdt verband met de beleidsmatige interesse naar een ruimtelijke gedifferentieerd zicht op het woningaanbod in Vlaanderen. Een zelfde interesse zit ook vervat in onderzoek naar woonmilieus, dat er van uit gaat dat bewoners binnen een zelfde woningmarkt woonkeuzes maken uit gelijkaardige woonmilieus die aan hun levensstijl beantwoorden.⁷ Diversiteit in ruimtelijke geleding en opbouw van woonomgevingen, hun cultuurlandschappelijke waarde en dergelijke kunnen componenten vormen van een dergelijke benadering.

Daarnaast stelt dit onderdeel van het *case study* onderzoek zich tot doel om inzichten aan te reiken nuttig voor de beleidsmatige interesse in een doorvertaling van woonbehoeften naar ruimtebehoefte. Meer bepaald werd in het gebied gelegen tussen Gent en Oudenaarde, dus buiten de eigenlijke stedelijke agglomeratie maar met in begrip van de onmiddellijke stadsrand (eg. De Pinte, Merelbeke) op zoek gegaan naar verschillende ruimtelijke ontwikkelingswijzen van het wonen. Daarbij wordt gefocust op morfologische en typologische karakteristieken. Vanuit de belangrijke beleidsmatige interesse in een doorvertaling van woningbehoefte naar ruimtevraag voor het wonen is er een specifieke aandacht voor kavelvormen en –groottes. Het voorkomen van nieuwe recente trends in de ontwikkeling van het wonen kunnen wijzen op een gewijzigde productie- en ontwikkelingswijze van het wonen, maar ook op een eventuele wijziging in de ruimtebehoefte voor het wonen. De nood aan of een aanbod van nieuwe, compactere typologieën kan bijvoorbeeld deze ruimtevraag per wooneenheid doen afnemen.

3.1. Morfo-typologie van het wonen: landschap, infrastructuur en publieke ruimte als dimensies van woon(omgevings)kwaliteit⁸

Landschap

Voor een gedetailleerde discussie van de gehanteerde methodieken verwijzen we naar de nota over het methodologisch kader⁹. Zoals daar meer in detail uiteengezet steunt de ruimtelijke analyse van woonpatronen in eerste orde op de morfo-typologische methode, die aangevuld wordt met bijkomende analysetechnieken. Voor buitenstedelijke gebieden zoals voorwerp van dit onderzoek, is het in belangrijke mate de natuurlijke structuur en het traditionele cultuurlandschap dat tot op vandaag de karakteristieken van de nederzettingsstructuur blijft bepalen. Deze component speelt dan ook een belangrijke rol in de cartografische analyse van het gebied, dit

⁷ Zie ondermeer Saey, "Geografen gaan vreemd. regionale woonmarkten en ruimtelijke planning"

⁸ De morfo-typologische analyse maakt dankbaar gebruik van de geografische data van Mercator-net. Dit vereist echter het gebruik van GIS-software en –technieken. Zowel de verkenning van de mogelijkheden geboden door de Mercator-net data, als van GIS-technieken dienstig voor ruimtelijk morfologische analyse, brachten een methodologische onderzoeksluik met zich mee, dat de nodige onderzoekstijd vergde. Er werden ondermeer technieken ontwikkeld om historische cartografie gegeorefeerd in het GIS-systeem in te voeren, zodat combinatie met Mercator-net data mogelijk werd. Hoewel hierbij onnauwkeurigheden optreden was de precisie voldoende om zinvolle analyses en kaarten op schaal van het hele onderzoeksgebied te produceren. Dit methodologisch onderzoek hoeft uiteraard in de volgende case studies niet herhaald te worden.

⁹ Ryckewaert, *Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen*.

aan de hand van historische cartografie.

Infrastructuur

Een tweede belangrijke ruimtelijk structurerende component naast het landschap is de infrastructuur. In een functionele benadering speelt infrastructuur vooral een rol voor het bereikbaarheidsprofiel van locaties.¹⁰ Hier zijn we echter ook geïnteresseerd in de concrete ruimtelijke impact van de infrastructuur. Terwijl ruimtelijke patronen en de intensiteit van woonontwikkelingen kunnen samenhangen met bereikbaarheid, speelt de infrastructuur ook een rol in het structureren van de ruimte op wijkniveau.

Publieke ruimte als dimensie van woon(omgevings)kwaliteit

Tenslotte spelen landschap en infrastructuur een sleutelrol in de fysiek-ruimtelijke kwaliteit van woonomgevingen.¹¹ De kwaliteit van de woonomgeving wordt vandaag de dag gezien als een integraal onderdeel van woonkwaliteit. Er wordt dan verwezen naar aspecten zoals voorzieningenniveau van de woonomgeving en dies meer. Een ander aspect betreft de duurzaamheid van woonomgevingen. Hier zijn dan elementen als efficiënt ruimtegebruik (met dichtheid als indicator), inbreiding of een goede waterhuishouding van belang. Veel moeilijker wordt het wanneer de vraag wordt gesteld naar niet-meetbare fysiek-ruimtelijke kwaliteiten van woonomgevingen.

Gesterkt door eerder onderzoek naar het omgaan met Richtdichtheden,¹² naar het belang van de geleding van de publieke ruimte voor mogelijkheden tot sociaal economische integratie¹³ of de woonvoorkeuren van kinderen¹⁴ kunnen we stellen dat de kwaliteit van de publieke en van de open ruimte een fundamentele rol speelt in de kwaliteit van woonomgevingen. Het is een dimensie van woonkwaliteit waarin open ruimte en infrastructuur samenkomen.

Cultuurlandschap als dimensie van woon(omgevings)kwaliteit

Voor buitenstedelijke gebieden wordt de kwaliteit van de open ruimte nog in belangrijke mate bepaald door het (cultuur)landschap. Vaak wordt het behoud en de versterking ervan als een belangrijke hoeksteen gezien voor het ruimtelijke beleid in open ruimte-gebieden. Deze visie wordt onder andere ook vertolkt in het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) met betrekking tot het hier onderzochte gebied, dat (grotendeels) tot het Zuidelijk Open Ruimtegebied behoort en het Zandig en Lemig Schelde-interfluvium omvat. Het richtinggevend gedeelte van het PRS stelt 'Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw' voorop:

Het cultuurhistorisch landschap wordt behouden en versterkt. Dit komt de toeristischrecreatieve potenties ten goede en laat ook de verdere ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies toe. Er wordt een

10 Voor het onderscheid tussen een functioneel en een morfologisch begrip van de ruimte zie Ryckewaert, *Methodiek, trends in de architectuur en de nederzettingpatronen van het wonen, screening en selectie van onderzoeksgebieden*, p. 8.

11 In functionele zin wordt woonomgevingskwaliteit vaak gerelateerd aan bereikbaarheid, voorzieningenniveau, en dergelijke.

12 Jan Schreurs, André Loeckx, Marc Martens, Danny Neyens, Bruno Notteboom, Annabel Cock en Terenja Vandijk, *Onderzoek naar het omgaan met richtdichtheden*, Onderzoeksrapport (Leuven: ASRO KULeuven / Werkplaats voor architectuur, 1998)

13 Schreurs, *Onderzoek naar het omgaan met richtdichtheden*

14 Ann Verhetsel, Frank Witlox en Nele Tierens, *Jongeren en wonen in Vlaanderen. Woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften* (Antwerpen: De Boeck, 2003)

sybiose gecreëerd tussen natuur en landbouw, waarbij de versterking van het landschap, de ontwikkeling van natuurwaarden en de leefbaarheid van de landbouw worden nagestreefd. De bestaande landschapswaarden worden hierbij gebruikt als afwegingskader. Het betreft:

— Het zandig Leie-Schelde-interfluvium wordt beschouwd als overgang naar het Oost- Vlaams Kerngebied. De verstedelijking moet gebufferd worden, het coulissen-meersenlandschap moet hersteld worden en de resterende openruimtecorridors tussen de verstedelijkte dorpen moeten behouden blijven.

— Het open-field karakter van het lemig Leie-Schelde-interfluvium, een golvend, grootschalig open landschap met rijke contrasten tussen groene beekvalleien en open kouters met bulken, moet bewaard blijven.¹⁵

En verder met betrekking tot het 'behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen':

Het verspreid patroon van typische kleine dorpen met een eigen karakter maakt deel uit van het landschap. Dit typisch patroon moet behouden blijven, verdichting of aaneengroeien van kernen moet worden tegengegaan. Dit geldt met name in de verdichtingsstroken tussen Aalst en Zottegem en tussen Gent en Oudenaarde.¹⁶

3.2. Specifiek versus generiek: ruimtelijke gedifferentieerde versus generieke nederzettingenpatronen voor het wonen

Specifiek

Het belang van de relatie tussen landschaps- en nederzettingenstructuur is verbonden met de beleidsmatige interesse naar een ruimtelijke differentiatie van gegevens over wonen. In kwantitatieve onderzoeksluiken gaat het dan om de ruimtelijke differentiatie van data over wonen, zoals de uitsplitsing van de resultaten van de Woonsurvey 2005 naar stedelijke en niet-stedelijke gebieden. Ook in onderzoek rond migraties werd ingegaan op de ruimtelijke differentiatie van migratiepatronen in verschillende deelregio's van Vlaanderen.¹⁷ In het voorliggende onderzoeksluik, dat in hoofdzaak kwalitatief georiënteerd is, ligt de focus op fysiek-ruimtelijke differentiatie van de nederzettingenstructuur van het wonen. Met andere woorden, op basis van verder comparatief onderzoek binnen het studiegebied en in vergelijking met andere case gebieden, moet duidelijk worden hoe verschillen in de structuur van bodem, landschap, (historische) nederzettingenpatronen (straat-, raster-, kerndorpen) een rol spelen in het ruimtelijk differentiëren van de nederzettingenstructuur voor het wonen vandaag. Zoals hoger aangegeven biedt een inzicht in de cultuurlandschappelijke structuur van buitengebieden vaak ook een kapstok om ruimtelijke kwaliteit te toetsen.

15 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen: Provincie Oost Vlaanderen, 2004), p. 256

16 Idem.

17 Brecht Vandekerckhove en Wim Moortgat, "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen," *Ruimte en planning* 27, 4 (2007): 6-17



Referentiebeelden 'Hybride rijwoningen'



Referentiebeelden klassieke vrijstaande woningen



Referentiebeelden geformateerde grondgebonden woningen



Generiek

Tegenover deze ruimtelijke differentiatie staan de generieke figuren of typologieën van woonomgevingen zoals we ze vandaag kennen.¹⁸ In de naoorlogse periode ontwikkelde de woning tot een massaproduct, dat meer en gestandaardiseerd werd. Noties als de 'fermette,' de 'sleutel-op-de-deur' woning, de 'De Taeye' woning roepen al snel specifieke beelden op en hangen inderdaad samen met vaststaande ruimtelijke ontwikkelingswijzen. Deze typering roepen niet alleen ruimtelijke types op maar ze zijn ook verbonden met een bepaalde economische ontwikkelingswijze.

Duiden we even kort de hoger aangehaalde (arche)types.¹⁹

¹⁸ In reactie op de toenemende globalisering en de interpretaties daarvan door Harvey en Castells wees de stads- en architectuurtheorie op het 'generiek' worden van stedelijke ontwikkelingen, waarbij op de golven van het internationale kapitalisme wereldwijd gelijkaardige stedelijke figuren en ontwikkelingswijzen tot stand kwamen. Het basisartikel is Rem Koolhaas, "The generic city," in Rem Koolhaas and Bruce Mau (ed.), *small, medium, large, extra-large*, (Rotterdam: 010, 1995), 1239-1264. Figuren als de luchthaven, de shopping mall, maar ook de suburbane verkaveling met vrijstaande eengezinswoningen horen thuis in de catalogus van de Generieke Stad.

¹⁹ Voor de historische ontwikkelingen van deze typologieën, zie ondermeer Bruno De Meulder, Jan Schreurs,

Hybride rijwoning (De Taeye woning)

De De Taeye woning ontleent haar naam aan het premiestelsel (goedgekeurd in 1948) dat particuliere bouwheren toeliet om bescheiden woningen op te trekken. Hieraan waren oppervlaktenormen verbonden die in een dominante basis-typologie werd vertaald. Het gaat om een woning die verwant is aan het stedelijke type van de rijwoning, maar in werkelijkheid veelal als vrijstaande of als koppelwoning gerealiseerd wordt. Ze staat veelal op lange, smalle kavels, in lintbebouwing en laat een doorrit vrij langs de woning zodat de achterdeur gemakkelijk bereikbaar blijft, of desgevallend de wagen achteraan in een garage gestald kan worden. Bij uitbreiding vatten we onder dit type alle uitgezwermden rijwoning-types en zouden we ook kunnen spreken van de *Hybride rijwoning*.²⁰ In deze vorm vinden we ze reeds terug van in het Interbellum tot en met de jaren 1960 ongeveer.

De klassieke vrijstaande woning (fermette, bungalows, ...)

De klassieke vrijstaande woning kan in principe een heel scala aan type woningen omvatten, gaande van grote villa's over bungalows tot fermette-woningen of 'moderne' varianten daarvan. Het onderscheid met het volgende type is dat het nog over de nodige vrijheidsgraden op de meestal vrij ruime bouwkael beschikt naar positionering en oriëntatie. De langse gevel is uitgewerkt als een representatief front naar de straat. Deze woningen zijn veelal gerealiseerd volgens de traditionele bouwwijze waarin de bouwheer, de architect en de aannemer in hun klassieke rol verschijnen als drie onafhankelijke bouwpartners. Dit type woningen vormt de bulk van de eerste suburbaniseringsgolf tussen de jaren 1960 en 1980, maar blijft tot op vandaag aan de orde.

De geformatteerde grondgebonden woning (sleutel-op-de-deur of catalogus woning, pastorie-woning, koppelwoningen, ...)

In tegenstelling tot het vorige type onderscheiden we hier een aantal types van woningen waarin het aantal vrijheidsgraden, zowel ruimtelijk als wat ontwikkelingswijze betreft, verminderd is. Het gaat dan bijvoorbeeld om sleutel-op-de-deur woningen die op plan verkocht worden. Het is een type dat vooral vanaf de jaren 1970 opgang maakt wanneer de Wet Breyne een wettelijk kader creëert voor verkoop op plan.²¹ Door concentratie en professionalisering van de bouwsector neemt het belang van deze promotorbouw toe, waarbij bewoners de keuze hebben uit een catalogus van naar planopbouw gelijkaardige types die evenwel in een 'moderne', 'klassieke', 'traditionele' of 'pastorie' stijl beschikbaar zijn. De bouwheer verwordt tot consument, eerder dan initiatiefnemer van het bouwproject.

Bij het laatste genoemde type gaat het niet louter om een nieuwe architecturale stijl, maar om een typologische verschuiving. Daar waar de eerdere types veelal een bouwlaag met dakverdieping tellen, wordt daar in het pastorie-type een bouwlaag tussengevoegd. Deze verhoging van het bouwvolume is waarschijnlijk gerelateerd

Annabel Cock en Bruno Notteboom, "Sleutelen aan het Belgisch stadslandschap," *Oase*, 52 (1999): 78-113, Katrien Theunis, *De zoektocht naar een Belgisch woonproject, 1965-1975. Toenaderingen tussen ontwerpers en overheid in de praktijk van het private wonen*, Unpublished PhD dissertation (Leuven: KULeuven, 2007), André Loeckx, "Wonen uit de fabriek. De vele levens van de bungalows van Danilith-Delmulle," in Karina Van Herck and Tom Avermaete (ed.), *wonen in welvaart. woningbouw en wooncultuur in vlaanderen, 1948-1973* 010 VAI/CVAa, 2006), 231-247, Els De Vos en Hilde Heynen, "The farmette, shaping popular taste. The Belgian farmers' association and the Fermette during the 1960s-1970s," *Home cultures* 4, 3 (November 2007): 237-259

²⁰ Michael Ryckewaert, "The minimal rationality of dwelling patterns in Flanders' Nevelstad," *Oase*, 60 (2002): 49-60.

²¹ Woningbouwwet van 9 juli 1971, of de zogenaamde Wet Breyne.

met een trend naar kleinere bouwkvavels, waarbij de bebouwbare grondoppervlakte afneemt, en het volume in de hoogte dient gerealiseerd. Waar er zich een tendens naar kleinere kvavels voordoet ontwikkelen sommige promotoren recentelijk projecten waarbij de grondgebonden woningen met tuin als kleine gehelen van groepswoningbouw ontworpen en gerealiseerd worden, en waarbij ook koppel- en rijwoningen aangeboden worden. De laatste trend is zeer recent.

Deze duidelijke omschrijving van het woningtype is in dit kader echter geen doel op zich, maar niettemin noodzakelijk om een inzicht te krijgen in de ruimtelijke structuur van woonomgevingen. Immers, woningtypes en ontwikkelingswijzen hangen samen met verkavelingstypes. Zo staat de 'verkaveling' in de volksmond gekend als de typische ontwikkelingswijze voor de suburbane, vrijstaande woning met tuin, terwijl de De Taeye-woning, een woningtype gebaseerd op de stedelijke rijwoning, maar die voorkomt in buitenstedelijke context, doorgaans met lintbebouwing geassocieerd wordt. Beide aangehaalde voorbeelden kunnen gelden als 'archetypische' woonvormen. Wellicht zijn er talrijke andere tussenvormen en variantes aan te duiden.

Nochtans is het moeilijk om van eenduidige typologieën te spreken. Uit onderzoek naar de grotere 'klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980' in Vlaanderen²² bleek ondermeer dat deze grotere gehelen van vrijstaande woningen in verschillende types voorkomen met eigen ruimtelijke karakteristieken. De aangehaalde studie neemt echter vooral functioneel-ruimtelijke karakteristieken als bereikbaarheid, ligging nabij of veraf van stedelijke agglomeraties en dies meer in beschouwing. Hoger aangehaalde elementen als ontwikkelingswijze worden buiten beschouwing gelaten, en de typologieën die in voorliggend onderzoeksluik ontwikkeld worden steunen meer op morfologische karakteristieken.²³

Twee generieke nederzettingpatronen voor het wonen: lint en 'verkaveling'

Los van een coherente typering van de verschillende ontwikkelingswijzen van het wonen die onze hedendaagse nederzettingstructuur kenmerkt, kunnen we wel stellen dat de 'lintbebouwing' aan de ene kant en de 'verkaveling'²⁴ aan de andere kant twee basisfiguren van verstedelijking van de open ruimte vormen. Smpel gesteld en in hun meest elementaire configuratie berust het eerste patroon op een ontwikkelingswijze waarbij de infrastructuur op voorhand aanwezig is, terwijl in het tweede geval de bouw van nieuwe wegen noodzakelijk is om een groter gebied voor verkaveling en bebouwing te ontsluiten. In het eerste geval leidt dit tot een lineair (of 1-dimensionaal) ontwikkelingspatroon, in het tweede geval tot vlakvormige patronen (2-dimensionaal). Deze eenduidige indeling werd gehanteerd

²² Christophe Cneut, Rik Houthaeve, Sunay Durgun, Piet De Rycke, Pascal De Decker, Maarten Loopmans, Bart Claessens, Sven De Bevere, Xaveer De Geyter, David Schmitz, Yannis Igodt en Dominique Vanneste, *(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980. Een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en de uitdagingen voor het ruimtelijke beleid*, Niet gepubliceerd onderzoeksrapport (Brussel: Vlaamse overheid - departement RWO, 2007)

²³ Waardoor bijvoorbeeld Kleine Landeigendom-wijken als Boxbergheide of een unicum van vroege promotorbouw in PPS-vorm als Polderstad vreemd genoeg in eenzelfde categorie terecht komen als particuliere ontwikkelde woonwijken. Voor Polderstad zie Theunis, *De zoektocht naar een Belgisch woonproject, 1965-1975. Toenaderingen tussen ontwerpers en overheid in de praktijk van het private wonen*

²⁴ Het gebruik van de term 'verkaveling' roept ongetwijfeld vragen op. Zo zien we dat in eerdere studies ondermeer de term 'Klassieke woonwijken' gebruikt werd. Juridisch gezien is de term verkaveling niets meer dan het opspitsen van een perceel in meerdere percelen. Nochtans is de term in het gangbare taalgebruik in Vlaanderen geassocieerd met een welbepaald type van woonwijk. Gezien dit courante taalgebruik gebruiken we de term ook hier.

om kavelstructuren en woonontwikkelingen in het onderzoeksgebied uit de periode vanaf de jaren '60 tot vandaag op te identificeren op kaart. Op basis van het Kadvec-bestand en met historische topografische kaarten als onderlegger, werden deze kavelstructuren geselecteerd en in twee deelperiodes ingedeeld, een periode vóór en een periode ná 1977-1978. Dit moet toelaten de trends op vlak van kavelgroottes en verkavelingstructuren uit deze periode, die overeenkomt met de naoorlogse suburbaniseringsgolf, te karakteriseren.

Appartementsbouw als recente verschijning in buiten- en randstedelijk gebied

Terwijl voorgaande ontwikkelingswijzen vooral met individuele woningen geassocieerd worden, moet voor recente woonontwikkelingen ook rekening gehouden worden met appartementsbouw, die als in oorsprong stedelijk woontype nu ook op buitenstedelijke locaties verschijnt. Vooralsnog lijkt de impact van deze woonvormen beperkt en valt er geen eenduidige ruimtelijke configuratie voor aan te duiden. Niettemin zullen voor het studiegebied verderop enkele trends aangestipt worden.

De confrontatie van specifiek met generiek, toetsingkader voor woon(omgevings)kwaliteit?

Terwijl beide ontwikkelingswijzen ongetwijfeld zowat overal in het Vlaamse buitenstedelijke gebied aan de orde zijn, moet het onderzoek de vinger leggen op de specificiteit van verschijningsvormen in verschillende contexten, zowel binnen de case als in vergelijking met andere cases.

De confrontatie van het specifieke context van het lokale cultuurlandschap met de geschetste generieke nederzettingstypes van het wonen – 'lint' of 'verkaveling' – is een tweede aanknopingspunt om de fysiek-ruimtelijke kwaliteit van woonomgevingen te duiden. Waar hoger gesteld werd dat de kwaliteit van de open ruimte en de publieke ruimte essentiële aspecten zijn van woon(omgevings)kwaliteit, is het zo dat de generieke nederzettingsspatronen van het wonen deze kwaliteiten vaak op de helling dreigen te zetten. De paradox schuilt hierin dat het archetypische buitenstedelijke woonontwikkeling open ruimte consumeert: wat bewoners als kwaliteit ervaren houdt tegelijk de vernietiging in van kwaliteiten die door de maatschappij als geheel gekoesterd worden. Zoals het onderzoek naar de 'klassieke woonwijken' aantoonde – in tegenstelling tot de hypothese die in het onderzoek gehanteerd werd – blijft er een belangrijke vraag naar dit type van wonen bestaan.

Daarom hanteren we de hypothese dat de (fysiek)-ruimtelijke kwaliteit van buitenstedelijke woonomgevingen kan geëvalueerd worden naar de mate waarin generieke woonontwikkelingen er in slagen om niet slechts ruimte te consumeren maar ook met hun specifieke ruimtelijke context omgaan op een manier dat betekenisvolle (publieke) ruimte wordt aangemaakt, eerder dan vernietigd.

3.3. Ruimtelijke modellen voor wonen in het beleidsmatig discours

Een derde component in het ontrafelen van de nederzettingstructuur van het wonen, naast de landschappelijke structuur, en de generieke ontwikkelingspatronen, gestuurd door markt-mechanismen, kan gevonden worden in een analyse van de ruimtelijke modellen voor het wonen die in het (beleidsmatige) discours van de ruimtelijke ordening en stedenbouw met betrekking tot het gebied ontwikkeld werden.²⁵ Zeker sinds de naoorlogse periode is de nederzettingstructuur mede bepaald door het ruimtelijk ordeningsbeleid (RO). Recente woonpatronen kunnen niet begrepen worden zonder de krijtlijnen die door het vroegere RO-beleid werden uitgezet in ogenschouw te nemen. Zo grijpen woonontwikkelingen vandaag de dag nog steeds plaats binnen het kader van gewestplanzoneringen vastgelegd in jaren 1970 en 1980, die op hun beurt deels steunden op visies ontwikkeld in Richtplannen van de jaren 1960.

De vernieuwde planningspraktijk die volgde op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening introduceerde een nieuw planningsinstrumentarium met structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Voor het bestudeerde gebied zijn het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen van belang. Alle gemeenten in het bestudeerde gebied, met uitzondering van Zingem, beschikken over een goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Wat wonen betreft kan daarnaast nog verwezen worden naar de Atlas van Woonuitbreidingsgebieden.

De Atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor elk woonuitbreidingsgebied in Vlaanderen aan of het vanuit beleidsmatig en planologisch oogpunt kan ontwikkeld worden voor woningbouw.

De Atlas houdt rekening met de opties van de op dit moment gekende plannen (algemeen plan van aanleg (APA), bijzonder plan van Aanleg (BPA), ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), afbakeningsprocessen stedelijke gebieden, duinendecreet, habitatrichtlijngebieden, goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen, woningbehoeftestudies, principiële akkoorden, enz.).

Belangrijk: de Atlas vervangt de genoemde plannen niet. Deze plannen kunnen wijzigen en er kunnen plannen bijkomen. Bijgevolg is de Atlas slechts een momentopname, die regelmatig zal moeten bijgewerkt worden om zijn actualiteitswaarde te behouden.

De Vlaamse overheid zal zich bij het beoordelen van dossiers baseren op de aanduidingen in de Atlas. Deze aanduidingen houden echter geen rekening met eventuele beperkingen die van toepassing kunnen zijn als gevolg van andere sectorale regelgeving, vb. bosdecreet, natuurdecreet, watertoets, veiligheidsrapportage, Milieueffectenrapportering (MER) enz. In die zin houdt de aanduiding in de Atlas slechts een voorwaardelijke beleidsmatige vrijgave van de gronden in.²⁶

²⁵ Voor de methodologische duiding van het belang van (beleids)actoren, discours en woonmodellen zie Ryckewaert, *Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen*.

²⁶ http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wugatlas/uitleg/opzet_jurid.html dd. 12/09/2008

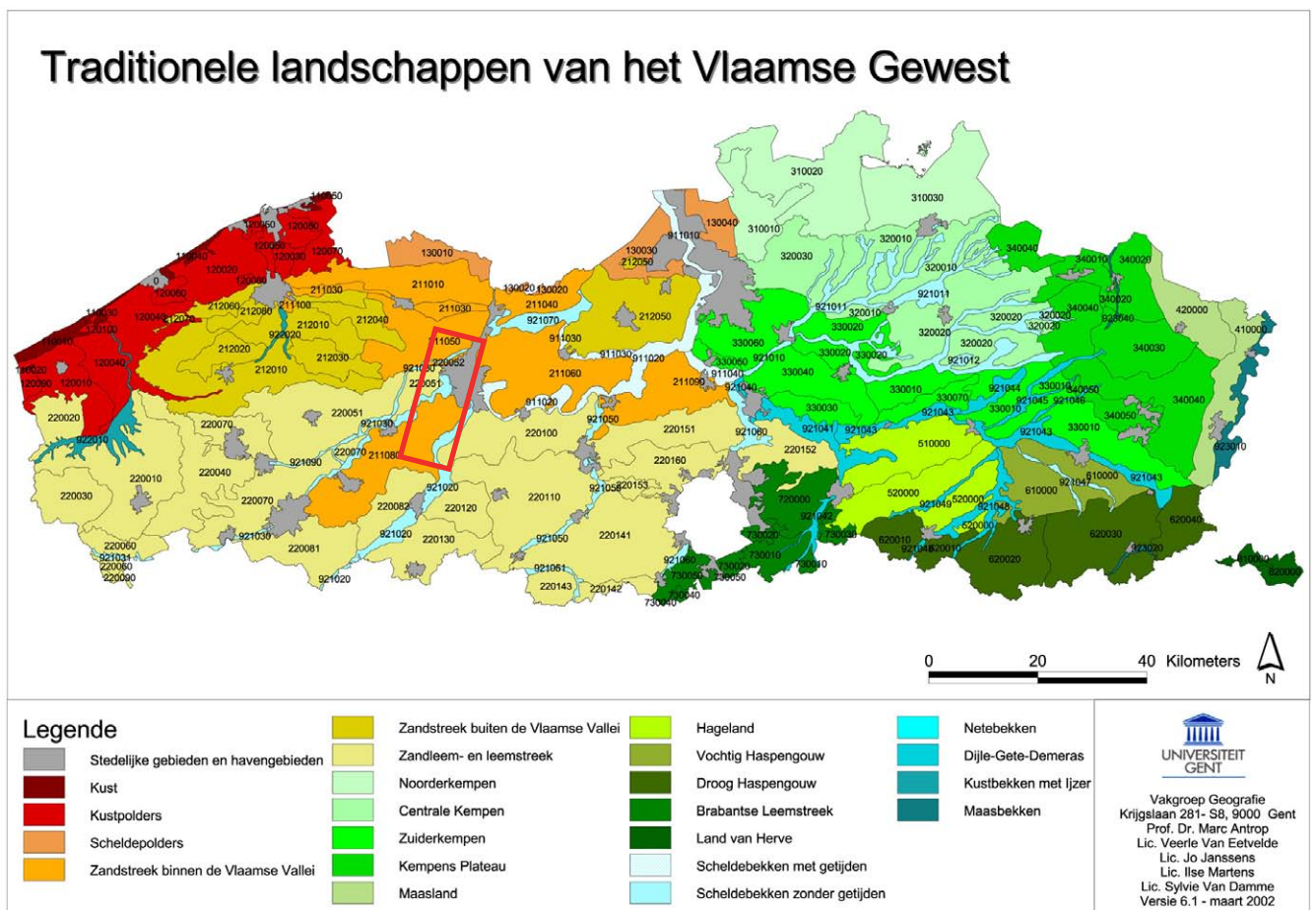
In het case study onderzoek wordt de impact van deze plannen op de nederzettingsstructuur mee in ogenschouw genomen, omdat bestaande structuren niet kunnen begrepen worden zonder de achtergrond van oudere en recentere planningsinitiatieven. Dit betekent geenszins dat we ons aan een –cijfermatige– beleidsevaluatie wagen. De focus van de analyse ligt eerder op het opsporen van de modellen met betrekking tot de nederzettingsstructuur (voor het wonen) die uit deze verschillende plannen spreken en of en hoe ze de daadwerkelijke verstedelijking hebben beïnvloed. Daaruit volgt dat het in hoofdzaak de ‘oudere’ plannen zijn die op heden de meest afleesbare impact zullen gehad hebben. Dit neemt echter niet weg dat ook visies uit de recentere structuurplanning reeds doorwerking op het terrein hebben gekend. In die zin zijn uitspraken die als beleidsevaluerend kunnen geïnterpreteerd niet uitgesloten.

4. Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in het tussengebied Gent-Oudenaarde

4.1. Morfologische analyse

Landschap als structurerend onderlaag van de nederzettingsstructuur

Een handig instrument om de band tussen nederzettingstructuur en landschap te achterhalen is de Ferrariskaart. Deze kaart daterend van ca. 1770, het einde van het Ancien Regime, geeft een gebiedsdekkende opname van het territorium van de toenmalige Oostenrijkse Nederlanden en dus ook van wat vandaag Vlaanderen is. Ze geeft op een gedetailleerde manier zowel de toestand van het landschap als de nederzettingstructuur weer aan de vooravond van de industrialisatie die de grootschalige verstedelijking van ons territorium zou inluiden. Daarbij geeft de kaart ook een inzicht in de kavelstructuren. In deze periode hing het agrarische grondgebruik nog in zeer sterke mate samen met de bodem, reliëf en waterhuishouding, de natuurlijke structuur van het landschap.



De landschapsatlas²⁷ situeert het gebied op de overgang tussen enerzijds de

27 Marc Antrop, Veerle Van Eetvelde, Jo Janssens, Ilse Martens en Sylvie Van Damme, *Traditionele*



Zandstreek binnen de Vlaamse Vallei en de Zandleem- en Leemstreek. Meer bepaald omvat het noordelijk deel van het gebied het zandig Leie-Schelde interfluvium, en het oostelijk deel van het lemig Leie-Schelde interfluvium. De markante reliëfovergang in het gebied valt samen met de overgang tussen de Zandstreek en de Zandleem/Leemstreek. Deze overgang valt enerzijds samen met de oostrand van de Schelde vallei en doorkruist het interfluvium van oost naar west, ongeveer ter hoogte van Zingem.

Deze landschappelijke basis is een eerste component die de nederzettingsstructuur bepaalt. Ze structureert ook de ruimte voor het wonen tot op vandaag. Het aangehaalde onderscheid in Zand- en Zandleem/Leemstreek verklaart immers de verschillende kavel- en nederzettingsspatronen van beide structuren, zoals duidelijk afleesbaar uit de Ferrariskaart. Op de armere zandgronden bestaat een meer verspreid patroon. Het gebied is nagenoeg volledig verkaveld in kleine, met hagen omrande percelen en bebouwing komt in een gelijkmatig verspreid patroon langsheen de talrijke wegen voor. Dit is afgewisseld met bosgebieden en kasteeldomeinen die teruggaan op middeleeuwse ontginningshoeves (waarvan sommigen afhingen van de Gentse Sint Pieters-abdij).²⁸ Het gaat immers om een in oorsprong onvruchtbaar gebied van gemene gronden. De structuur bestaat met andere woorden uit kleine, zelfvoorzienende landbouwuutbatingen met een erg verkaveld patroon, afgewisseld met grotere gehelen. Het oostelijk en zuidelijk gebied met de vruchtbare Zandleem/Leemgronden daarentegen bestaat uit een open landschap met grote kouters op de hoger gelegen gronden, afgewisseld met beekvalleien. De bebouwing is geconcentreerd in de beekvalleien, die sterk verkaveld zijn met moestuinen, kleine akkers en voor weilanden.

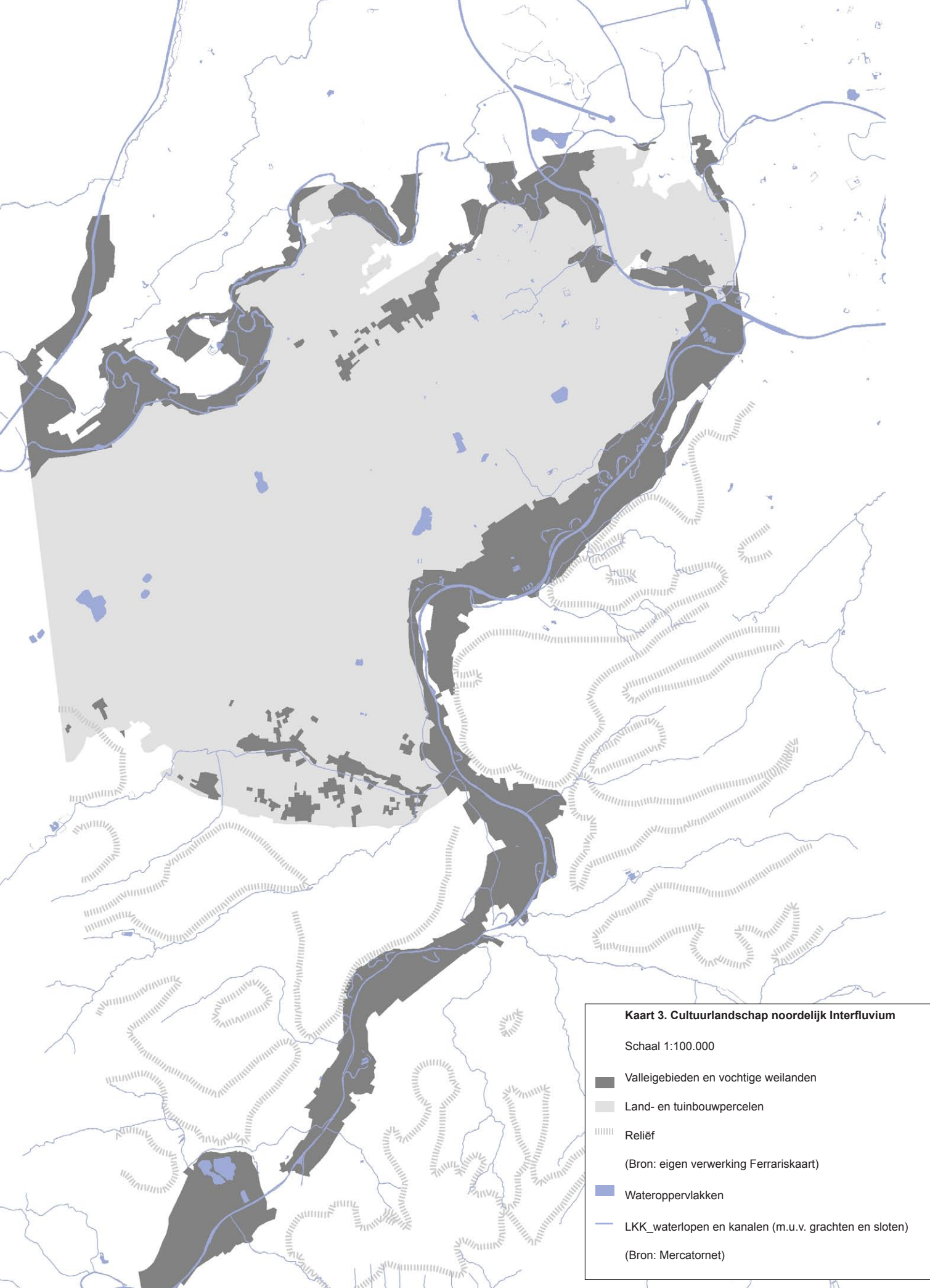
Het oostelijk deel van het gebied op de rechter Scheldeoever is gekenmerkt door een steilrand. Nederzettingen met kleine percelen concentreren zich hier op de steilrand die uitkijkt over de Scheldevallei. Ook op de andere oever kent de rand van de Scheldevallei een concentratie van het nederzettingsspatroon. Aan de rand van de alluviale valleigronden bevinden zich nederzettingen, zoals Gavere, Zemmerzake, Melsen, Vurste, Schelderode en Ename op de oostelijke steilrand, en Zwijnaarde, Eke, Zevergem, Asper en Zingem op de westelijke rand van de Scheldevallei.

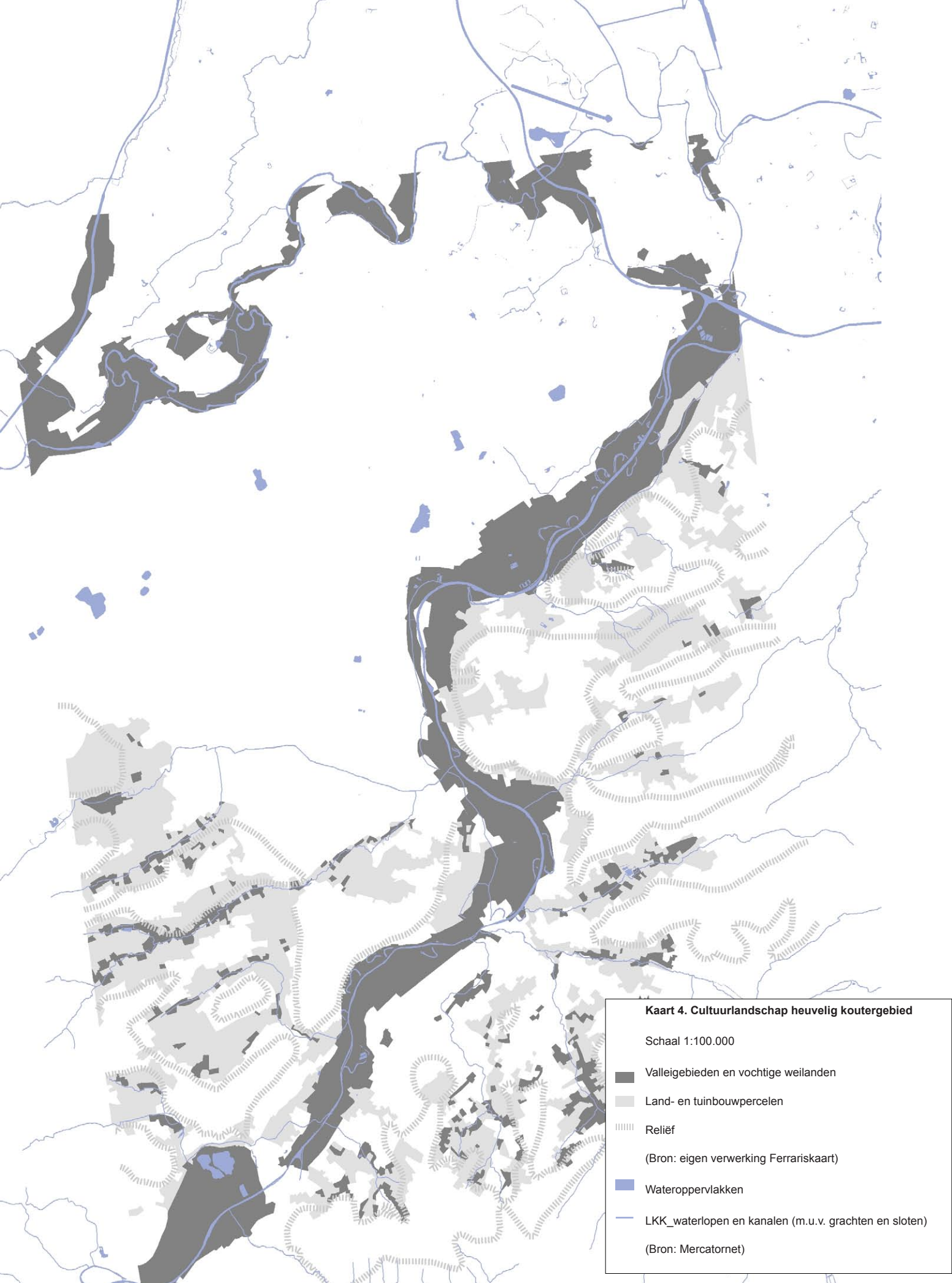
Naast deze concentraties komt er echter ook veel verspreide bebouwing voor. Zoals aangegeven komt deze in de zanderige zone algemeen langs verbindingswegen voor. Alleen Nazareth lijkt een echte kern te vertonen, net als Ouwegem dat op de grens tussen beide landschapsgebieden ligt. Indicatief voor het gelijkmatige dunne verspreidingspatroon en het gebrek aan duidelijke 'kernen' in de noordelijke, zanderige en vlakke zone van het gebied is dat de bebouwing als straat-nederzettingen op de Ferrariskaart aangeduid worden met straatnamen, zoals bijvoorbeeld 'Broeckstraete', 'Meulestraete', 'Emeryckstraete', 'Molenstraete', 'Claestraete', 'Breedestraete' en 'Pintestraete' [Detailkaarten De Pinte in bijlage]. Het toont alvast aan dat de figuur van verspreide lintbebouwing tot de traditionele nederzettingstructuur dient gerekend te worden.

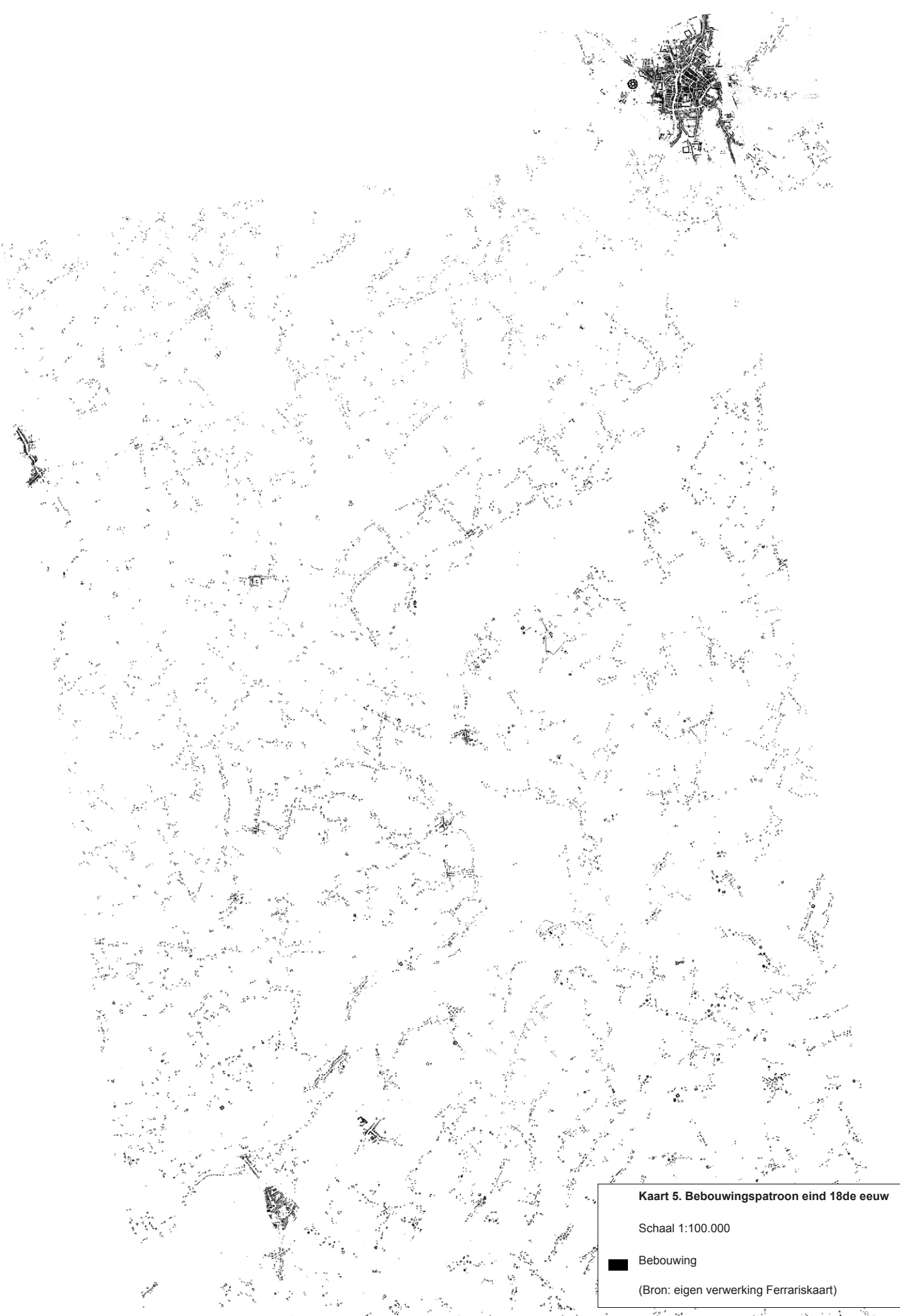
Globaal genomen valt het cultuurlandschap dus uiteen in twee types waarbij het eerste een gelijkmatige verspreiding van bebouwing kent, terwijl het tweede een meer geconcentreerd nederzettingsspatroon met grote open kouters kent. De

landschappen van het Vlaamse Gewest, 6.1 (Gent: Vakgroep geografie, 2002)

28 Gebiedfiche De Pinte ID 1381, Inventaris van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed <http://paola.erfgoed.net/sdx/inventaris/>, laatst geconsulteerd 18/09/2008.









■ Bosbestand van vlakke Leie-Schelde interfluvium
(situatie eind 18de eeuw op basis van de Ferrariskaart)



■ Bosbestand van het heuvelig koutergebied



Kaart 6. Bebouwingspatroon 2005

Schaal 1:100.000

■ Bebouwing Kadvec (01/01/2005)

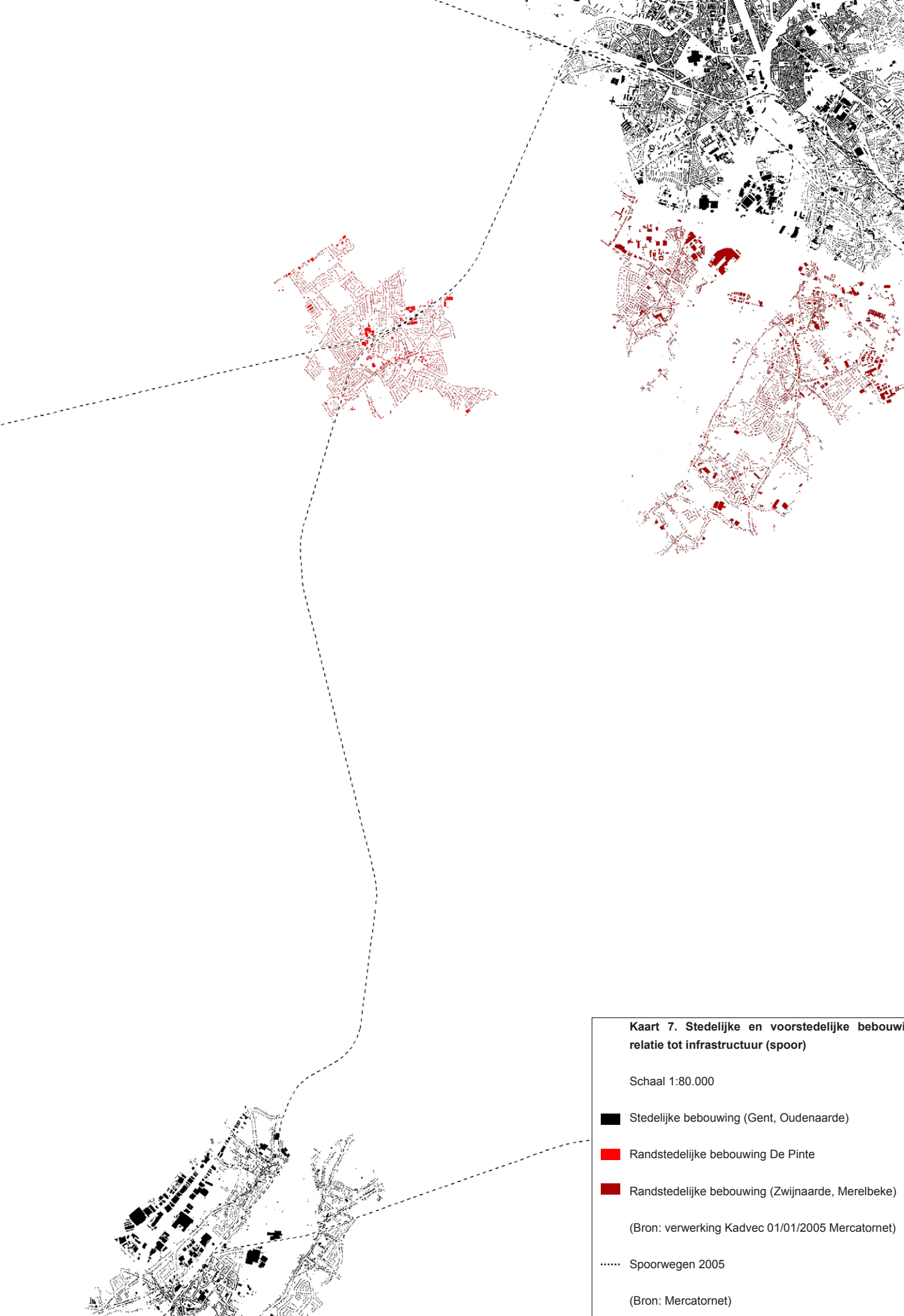
(Bron: Mercatornet)

Scheldevallei bepaalt een lineair patroon van nederzettingen op de valleiranden. Waar het lineair patroon samenvalt met het eerste gebied gaat het eerder om lint- of rasternederzettingen, terwijl de steilrand en het open koutergebied door meer geconcentreerde nederzettingen gekenmerkt worden. [Kaartenreeks 1, 5 en 6]

(Post)industriële infrastructuur en foci van verstedelijking: impact van spoor, steenweg, snelweg

De landschappelijke analyse toont dus een tweeledig nederzettingsspatroon, gerelateerd aan bodemgesteldheid en reliëf, doorsneden door een lineaire structuur. De introductie van het spoor in het bijzonder en de industrialisatie in het algemeen in de tweede helft van de 19^{de} eeuw, had niet alleen een grote invloed op de stedelijke ontwikkeling, maar ook op de buitenstedelijke nederzettingstructuur. In het bestudeerde gebied kunnen we na ontleding van de kaart concluderen dat de introductie van infrastructuur leidt tot het introduceren van nieuwe foci die een intense verstedelijking kennen, terwijl in het overgrote deel van het gebied de verstedelijking zich in hoofdzaak voordoet als de geleidelijke verdichting van bestaande structuren.

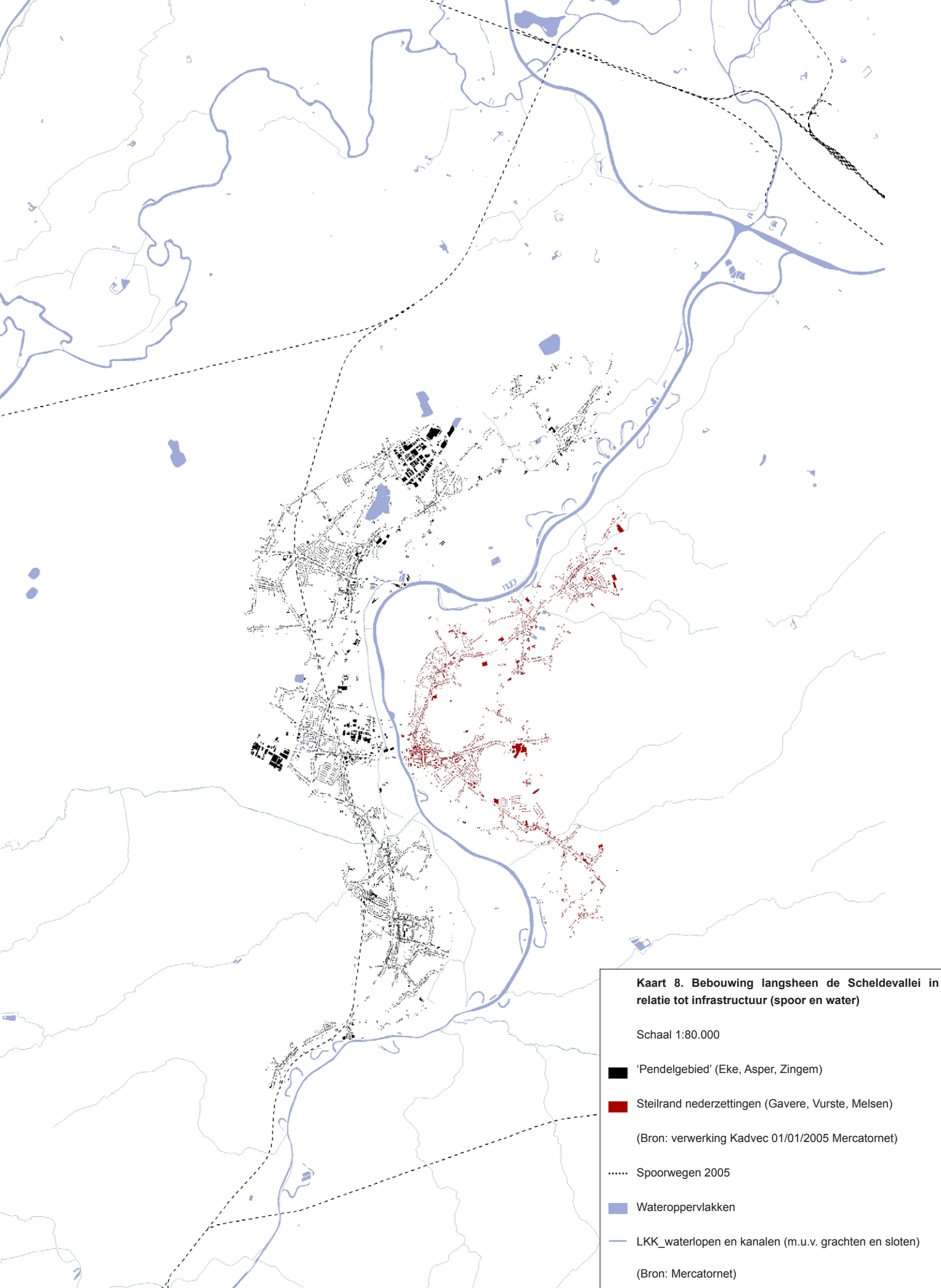
In grote delen van het gebied ontwikkelt de nederzettingssstructuur zich als een verdichting van het verspreide verstedelijkingspatroon, met een langzame intensivering of verdichting van de bebouwing langs doorgaande verbinden. In dit patroon verschijnen plekken waar de ontwikkeling veel intensiever verloopt. Deze plekken zijn veelal verbonden met nieuwe infrastructuurlijnen of –knooppunten [vergelijk kaart 5 en 6].



Spoor

Een eerste opvallende structuur is de spectaculaire groei van De Pinte, in oorsprong niets meer dan een van de straatgehuchten, tot een concentrisch gegroeid conglomeraat van verkavelingswijken. De kern ontstaat rondom het station bij de splitsing van de spoorlijn Gent-Kortrijk en Gent-Oudenaarde. De spectaculaire groei van de gemeente, vooral in de naoorlogse periode is uiteraard verbonden met een klassiek suburbanisatiepatroon vanuit de stad Gent. De nieuwe bereikbaarheid gecreëerd door het spoor heeft onmiskenbaar een rol gespeeld in het initiëren van dit proces. De tuinbouwbedrijven die er sinds het einde van de 19^{de} eeuw gevestigd waren, werden vanaf 1935 verkaveld.²⁹ Wellicht heeft de aanwezigheid van grotere eigendommen, als kasteeldomeinen of van tuinbouwbedrijven, de aanleg van relatief uitgestrekte verkavelingsprojecten gestimuleerd. Het proces is alleen maar versterkt door de aanleg van de E17 autosnelweg, en het oprittencomplex ter hoogte van de kruising van autosnelweg en de gewestweg N60.

29 Gebiedfiche De Pinte ID 1381, Inventaris van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed <http://paola.erfgoed.net/sdx/inventaris/>, laatst geconsulteerd 18/09/2008.

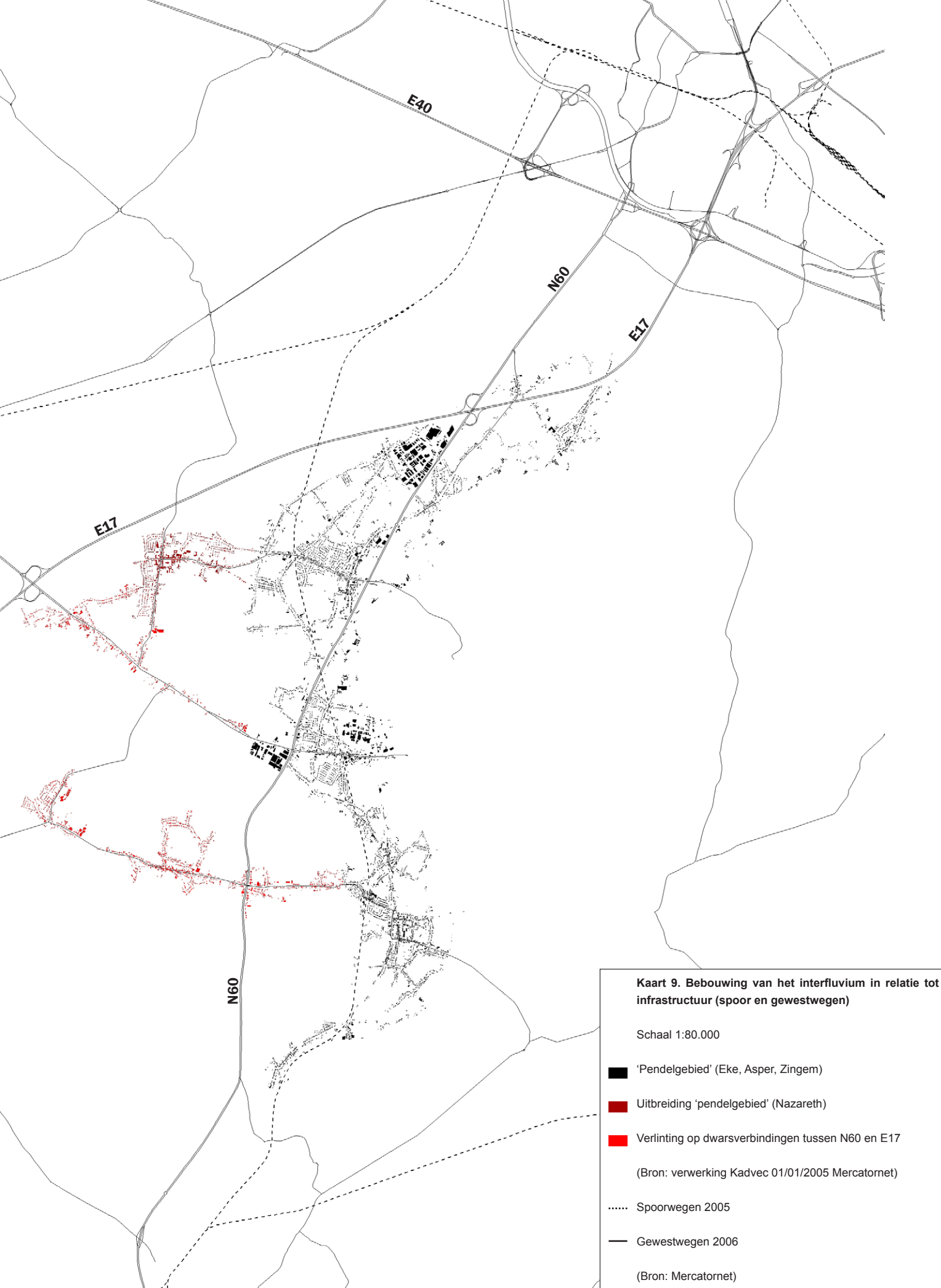


Bepalend is het verdere verloop van de spoorlijn Gent-Oudenaarde die vanaf de Pinte het interfluvium doorkruist om de rand van Scheldevallei te vervoegen. Dit tracé verhoogt uiteraard de bereikbaarheid van reeds bestaande concentraties als Eke, Asper en Zingem en leidt tot nieuwe nederzettingsstructuren als Asper-Station of het 'uitrekken' van Zingem in de richting van het station. In tegenstelling tot De Pinte echter waar een zeer intensieve en geheel nieuwe structuur ontstaat, gaat het in laatstgenoemde concentraties veeleer om een verdichting van bestaande structuren. Het bestaande patroon van nederzettingen langs de Scheldevallei, onderling verbonden door een doorgaande weg die Gent met Oudenaarde verbindt, wordt door toevoeging van de nieuwe infrastructuur versterkt, en ontwikkelde zich tot een conglomeraat van pendelgemeenten, een gebied dat we hierna als het 'pendel'-gebied zullen aanduiden en dat ook in eerdere planningsconcepten als zodanig erkent werd (zie verder).

Het ontstaan van Asper-Station, op de kruising van de belangrijke verbinding vanuit Gavere over de Scheldevallei heen, maakt van Gavere een bruggemeente op de Scheldevallei. Asper-Station functioneert op zekere hoogte als 'voorstad' van de kern van Gavere.³⁰ In dit geval betekent de brugfunctie van Gavere de verknoping van de nederzettingstructuur van de steilrand op de rechter Scheldeoever met deze van het interfluvium. Ook op deze steilrand wordt de (naoorlogse) verstedelijking vooral bepaald door het verdichten van bestaande structuren, waarbij de structurerende werking van het bestaand reliëf, de aanwezigheid van beekvalleien en dies meer bepalend blijft voor de structuur.

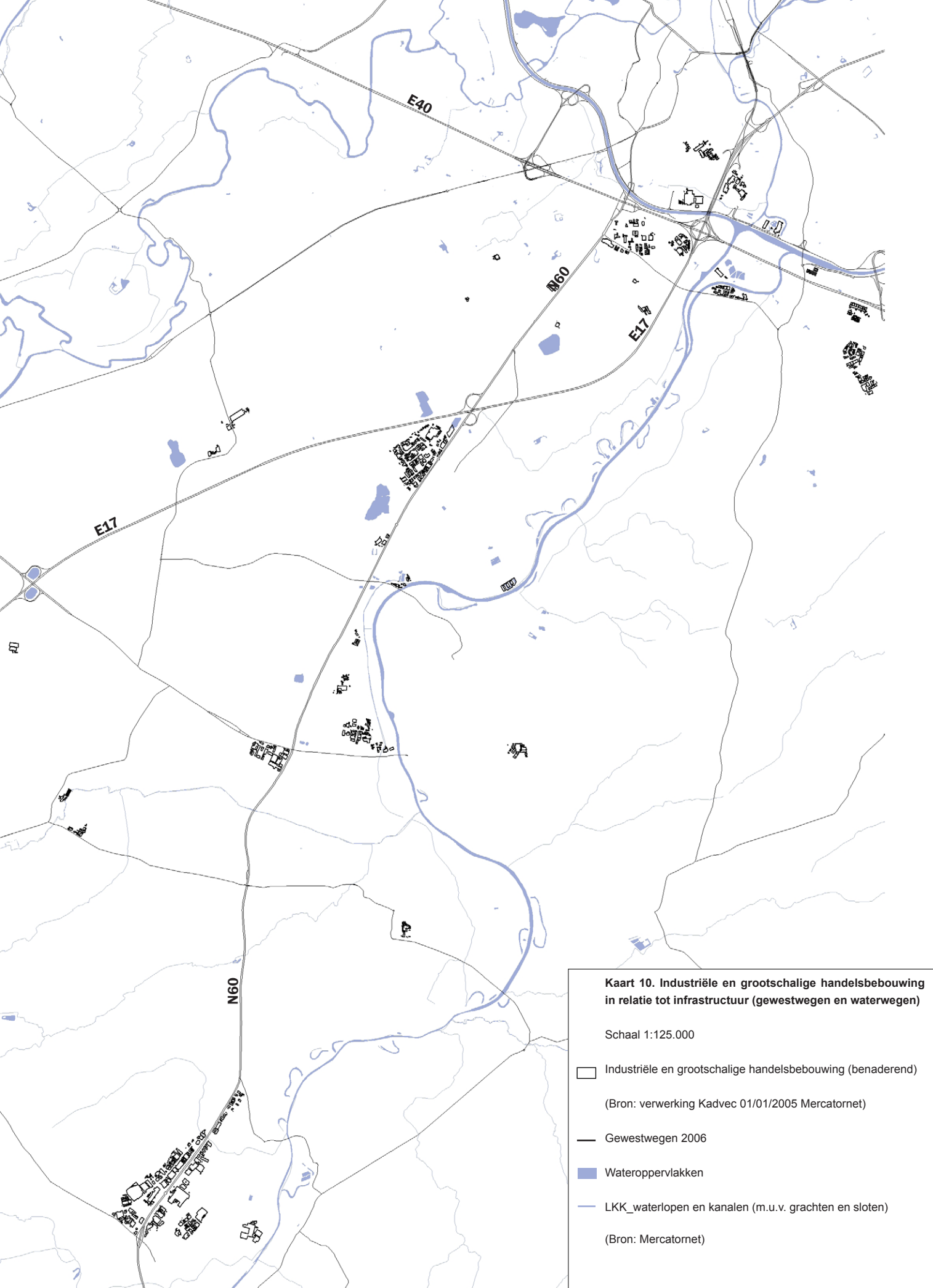
In tegenstelling tot De Pinte bijvoorbeeld, is de voorstedelijke uitgroei van Merelbeke, -in sociaal-geografische termen een volledig analoog suburbanisatie-verhaal- toch fundamenteel verschillend. Terwijl De Pinte bijna als een zelfstandige satellietnederzetting rond het spoorwegknooppunt kan gezien worden, door een open gebied van de Gentse agglomeratie afgezonderd, vertoont Merelbeke een meer typisch suburbanisatiepatroon van continu voortschrijdende verstedelijking langs een belangrijke uitvalsweg vanuit Gent (Hundelgemse Steenweg). Terwijl zowel de De Pinte als Merelbeke in sociaal-geografische (of functioneel ruimtelijke) termen dus analoge voorstedelijke structuren uit de 2^{de} helft van de 20^{ste} eeuw vormen, is de concrete morfologie verschillend. Het vlakke en eenvormige landschap van De Pinte liet een eenvormige, ongeremde concentrische ontwikkeling toe op armere gronden die geen rendabele agrarische uitbating meer toelieten. Enkel de kasteeldomeinen werpen hier en daar hiaten op in de eenvormige groei. In Merelbeke echter is de structuur veel diverser. De voorstedelijke ontwikkeling in Merelbeke is lineair opgespannen tussen Hundelgemsesteenweg en Gaversesteenweg. Tussen deze lintstructuren worden in de naoorlogse periode verkavelingen gevoegd of 'aangeplakt' maar in tegenstelling tot De Pinte blijven er ook open gebieden over, in functie van het reliëf (de steilrand bijvoorbeeld) of restanten van de koutergebieden.

30 Naar analogie met de stedelijke ontwikkeling, waar de inplanting van het station in de 19^{de} eeuw, vaak in een schootsveld op enige afstand van de bestaande stedelijke agglomeratie, leidde tot planmatig ontwikkelde stationswijken.



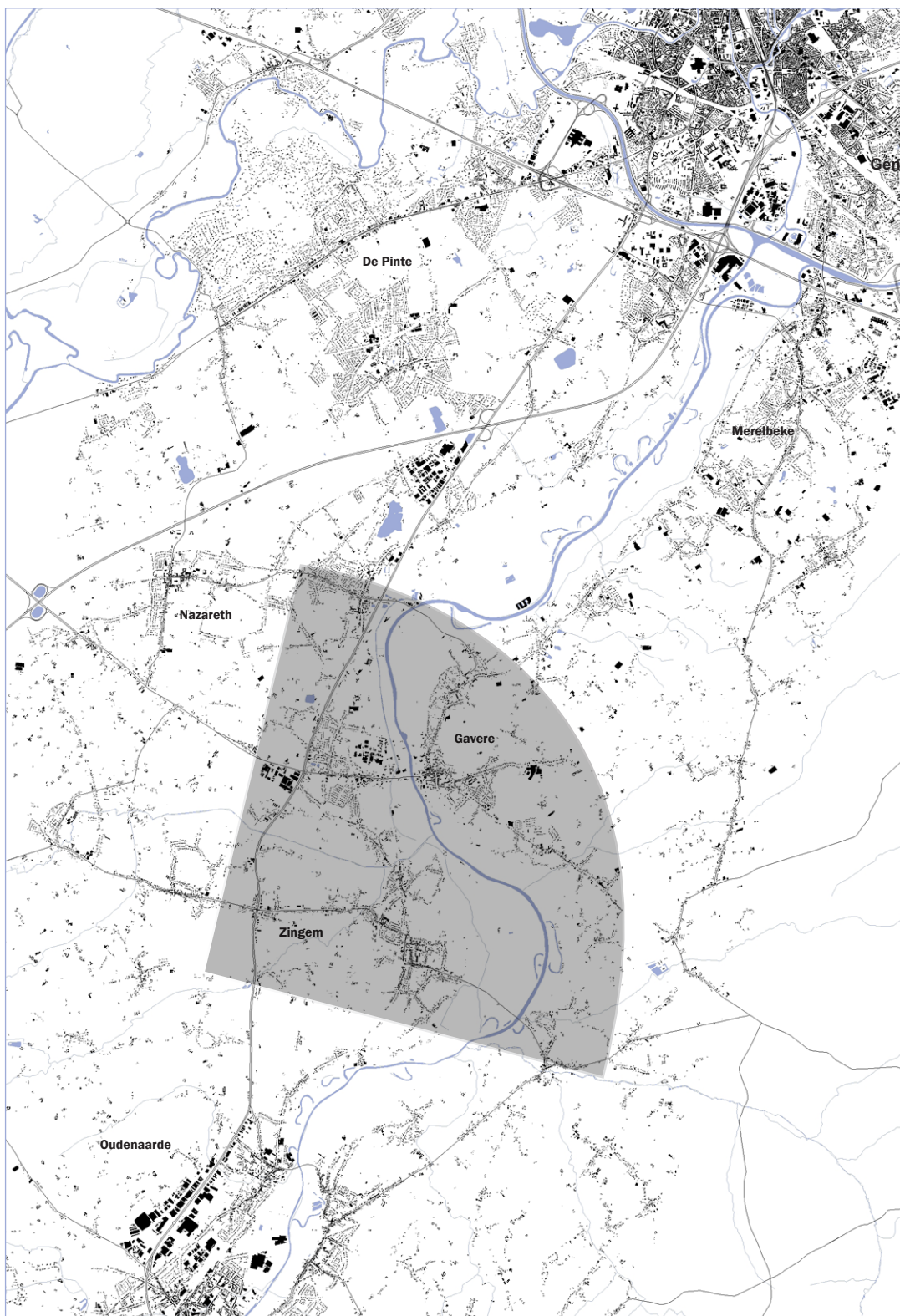
Steenwegen – snelwegen

Na de jaren '60 werd de steenweg Gent – Oudenaarde uitgebouwd tot een doorgaande expresweg. Voorheen bestond deze verbinding uit een aaneenschakeling van bestaande wegen en niet de kaarsrechte steenweg tussen twee steden zoals we ze in andere regio's van het land sinds de Oostenrijkse periode terugvinden. De oude verbinding speelt slechts een rol in het aaneenrijgen van de nederzettingskernen op de rand van de Scheldevallei en vertoont patronen van verdichtende lintbebouwing. De nieuwe steen- of expresweg N60 die na de jaren '60 aangelegd wordt via rechttrekkingen en by-passes van het vroegere tracé, speelt een belangrijke rol in het accommoderen van de economische expansie, net als de E17 autosnelweg. Op cruciale plekken (kruispunten met wegen van lagere of hogere orde, ter hoogte van aanliggende kernen) langsheen het tracé verschijnen industriezones [Kaart X], maar voor de residentiële ontwikkeling lijken deze infrastructuren niet van groot structurerend belang te zijn. Uiteraard verhogen ze wel de bereikbaarheid van aanliggende gebieden, wat bijvoorbeeld tot uiting komt in de verdere verlinting van verbindingswegen van bestaande kernen of nederzettingen naar deze wegen toe [Kaart Z]. Vooral tracés die de N60 verbinden met de E17 blijken tot intensere verstedelijking te leiden. Hier moet de oorsprong gevonden worden van het toegroeien van Eke naar Nazareth toe of voor verstedelijkingsconcentraties geënt op de N435 die Zingem via Ouwegem, Lozer en Kruishoutem naar oprit 6 van de E17 leidt. De residentiële structuur ent zich dus niet rechtstreeks op het parcours van gewestweg N60, dit in tegenstelling tot de economische activiteiten die wel overduidelijk een verknoping met dit tracé kennen.



Verschijningsvorm van de nederzettingsstructuur

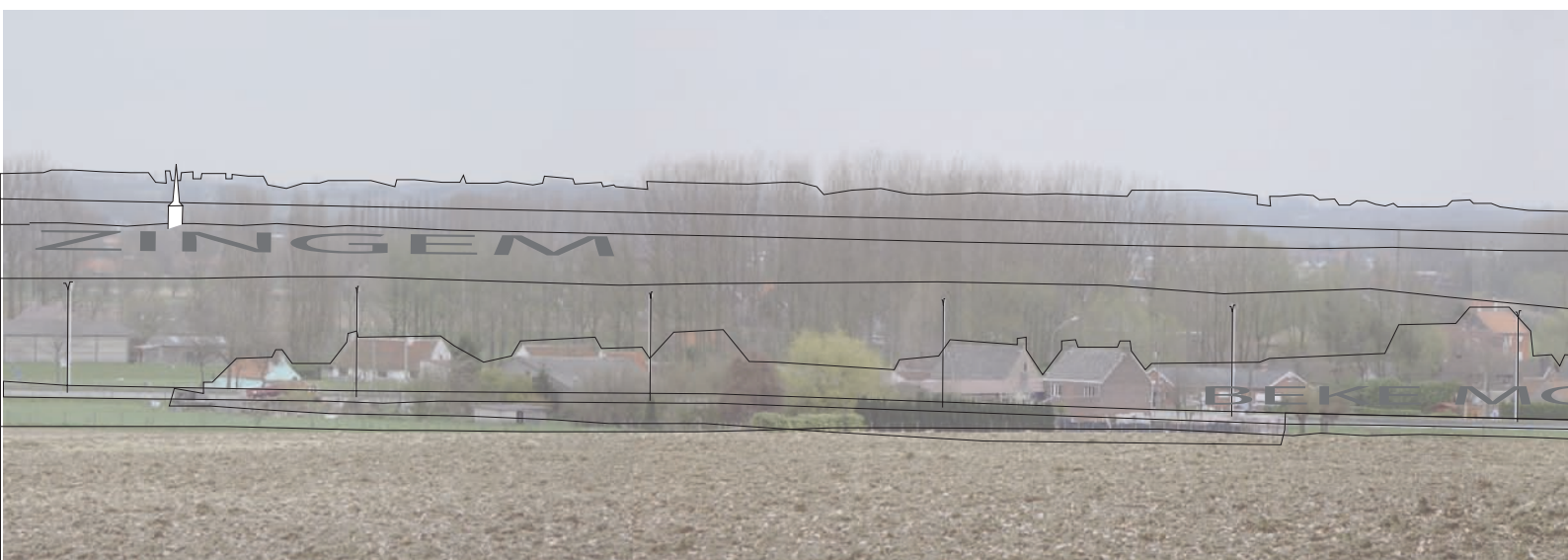
Een panoramische foto op de volgende pagina's geeft de verschillende onderdelen van de nederzettingsstructuur zoals hiervoor cartografisch geïnterpreteerd weer



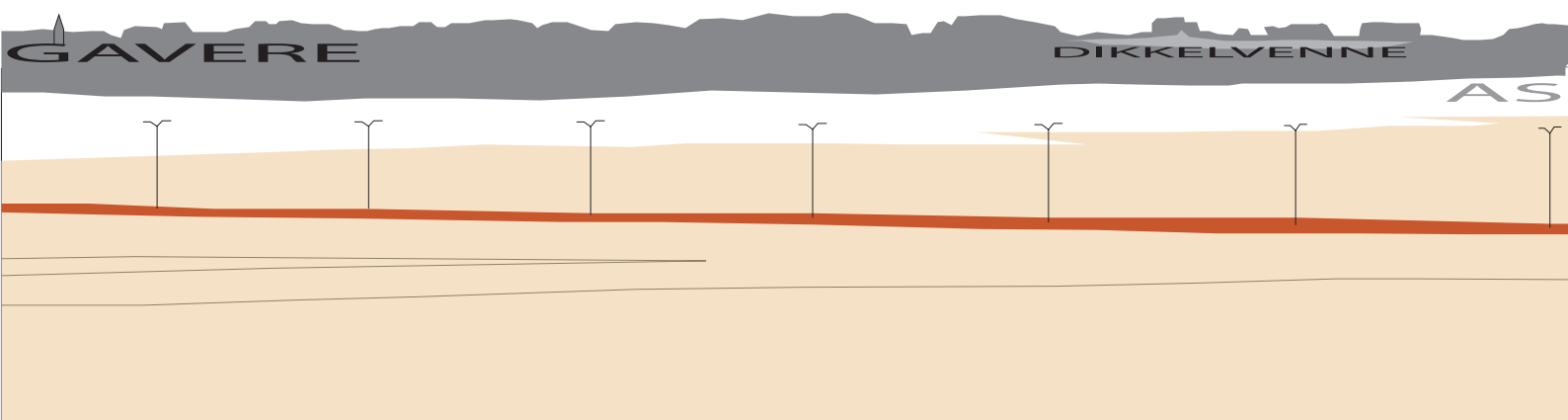
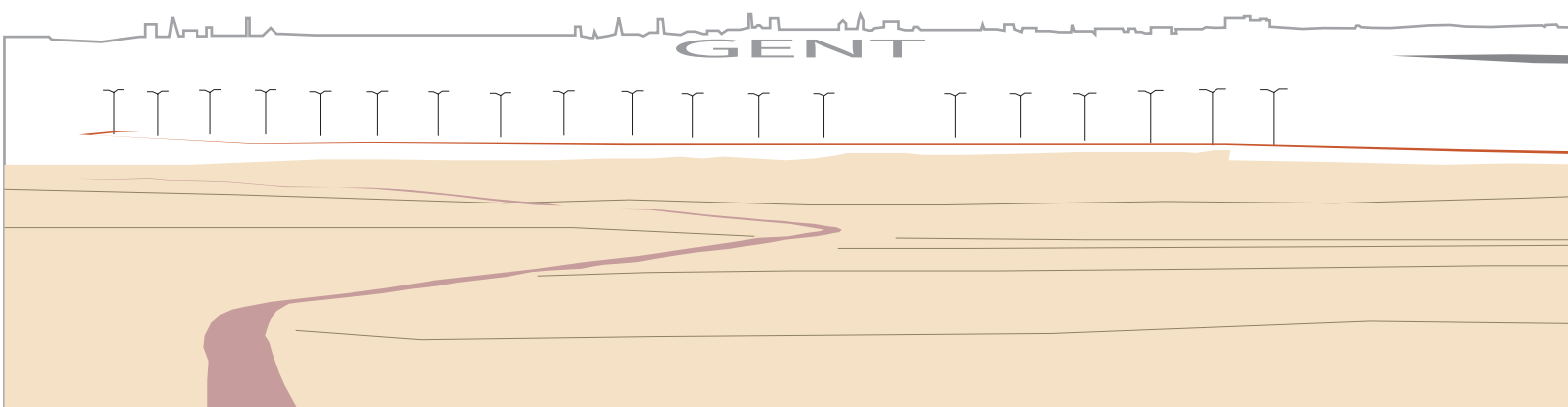
Situering landschappelijke panorama's volgende pagina's



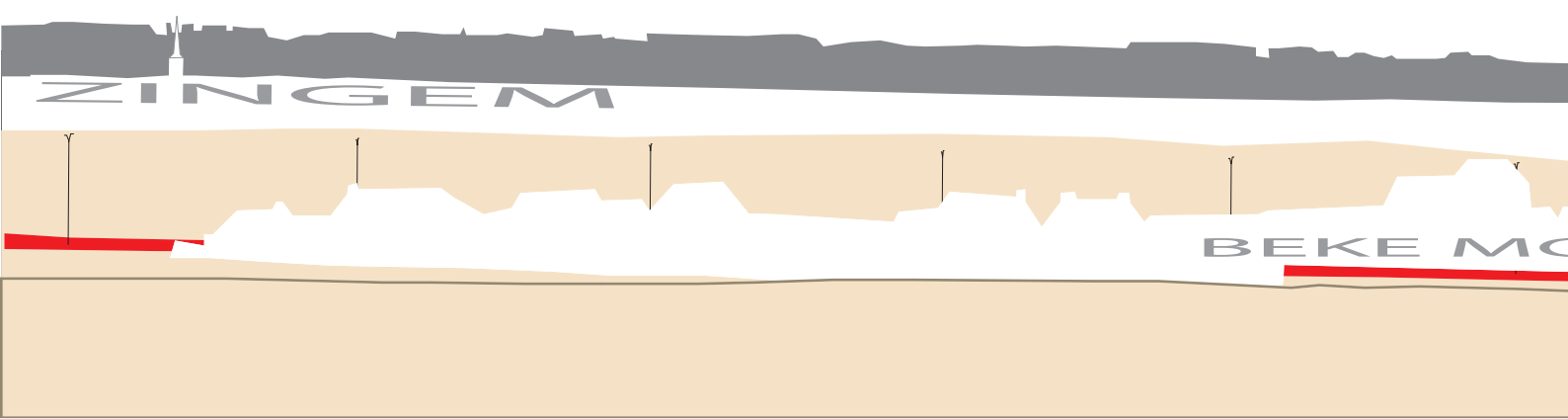


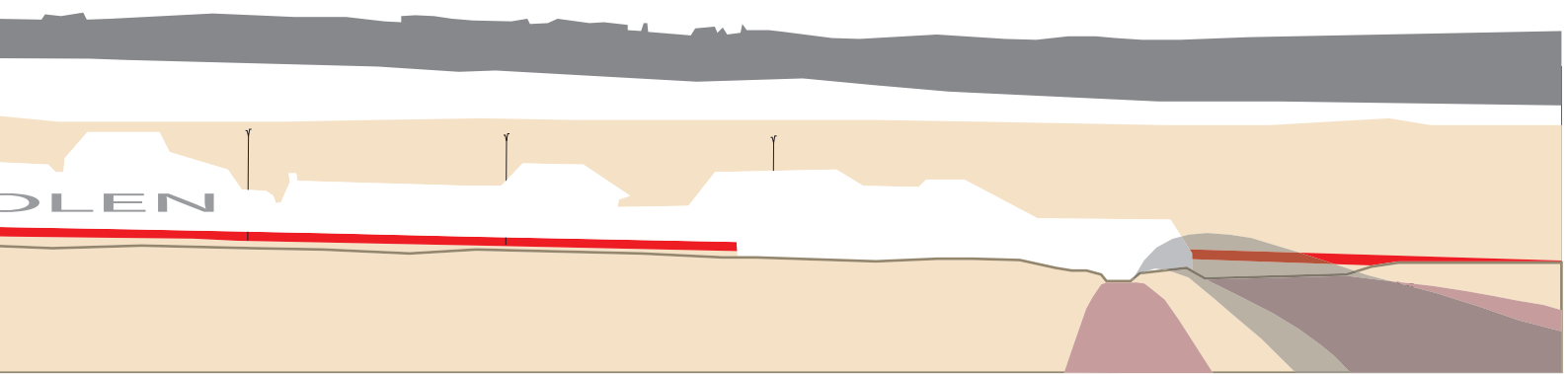
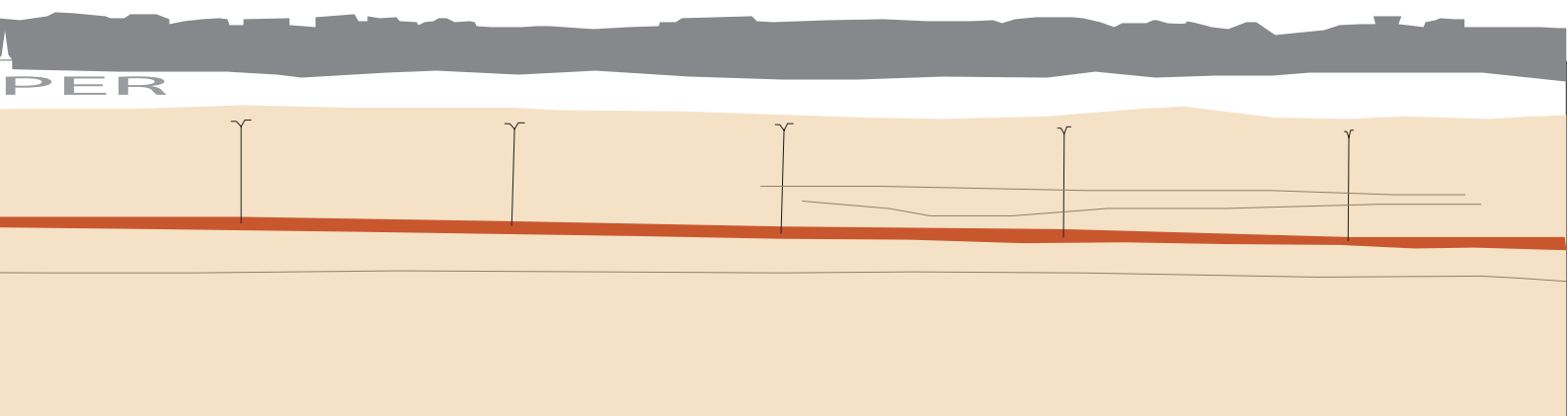
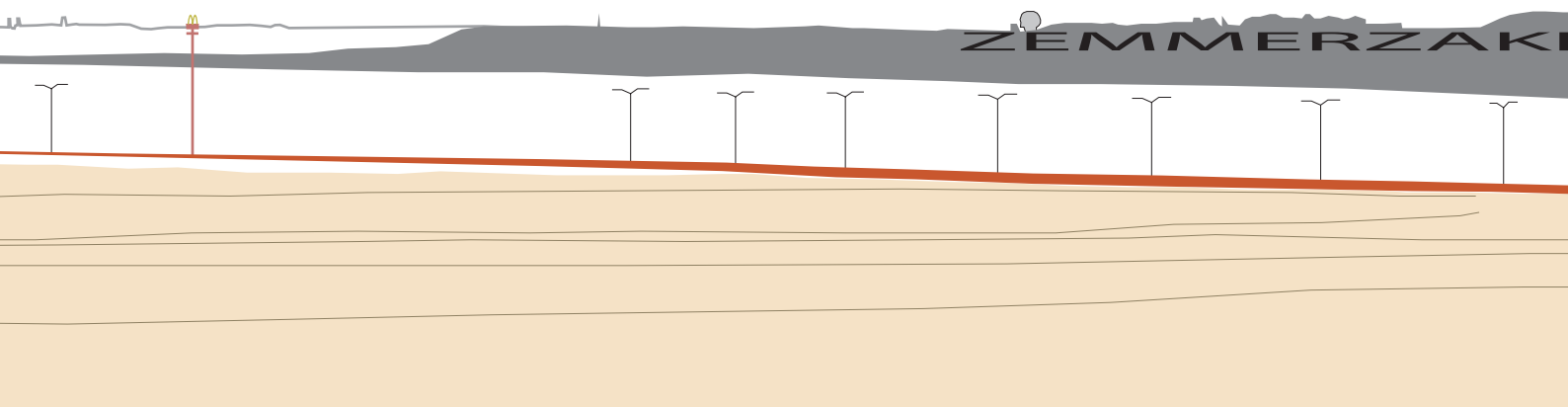






- Open kouterlandschap
- Nederzettingen op de steilrand
- Nederzettingen van het vlakke interfluvium en in beekvalleien
- N60





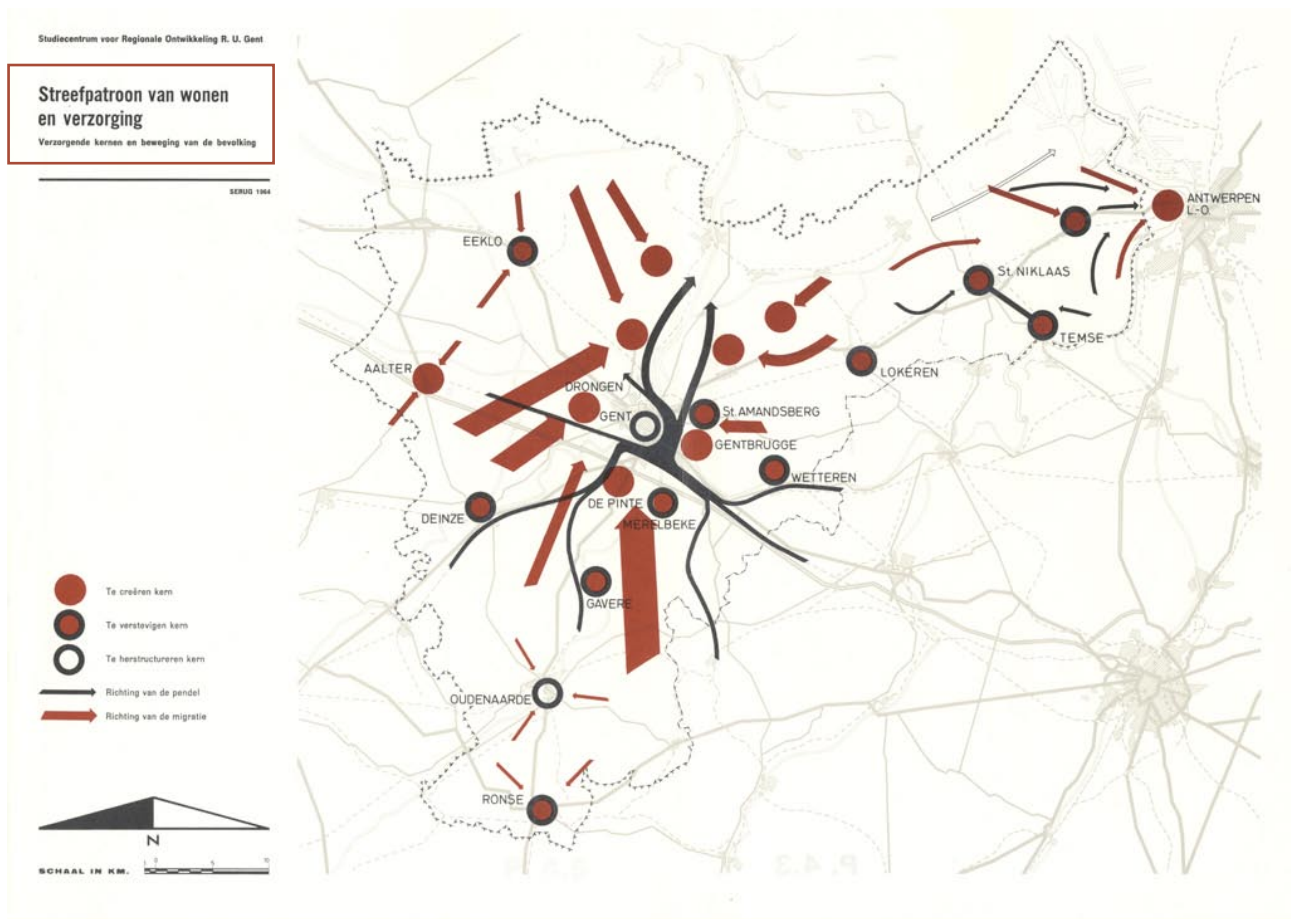


Fig 1.
Bron: Anselin, *Richtplan voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de gewesten het Gentse, Meetjesland, Vlaamse Ardennen, Land van Waas*. atlas p 4-3.

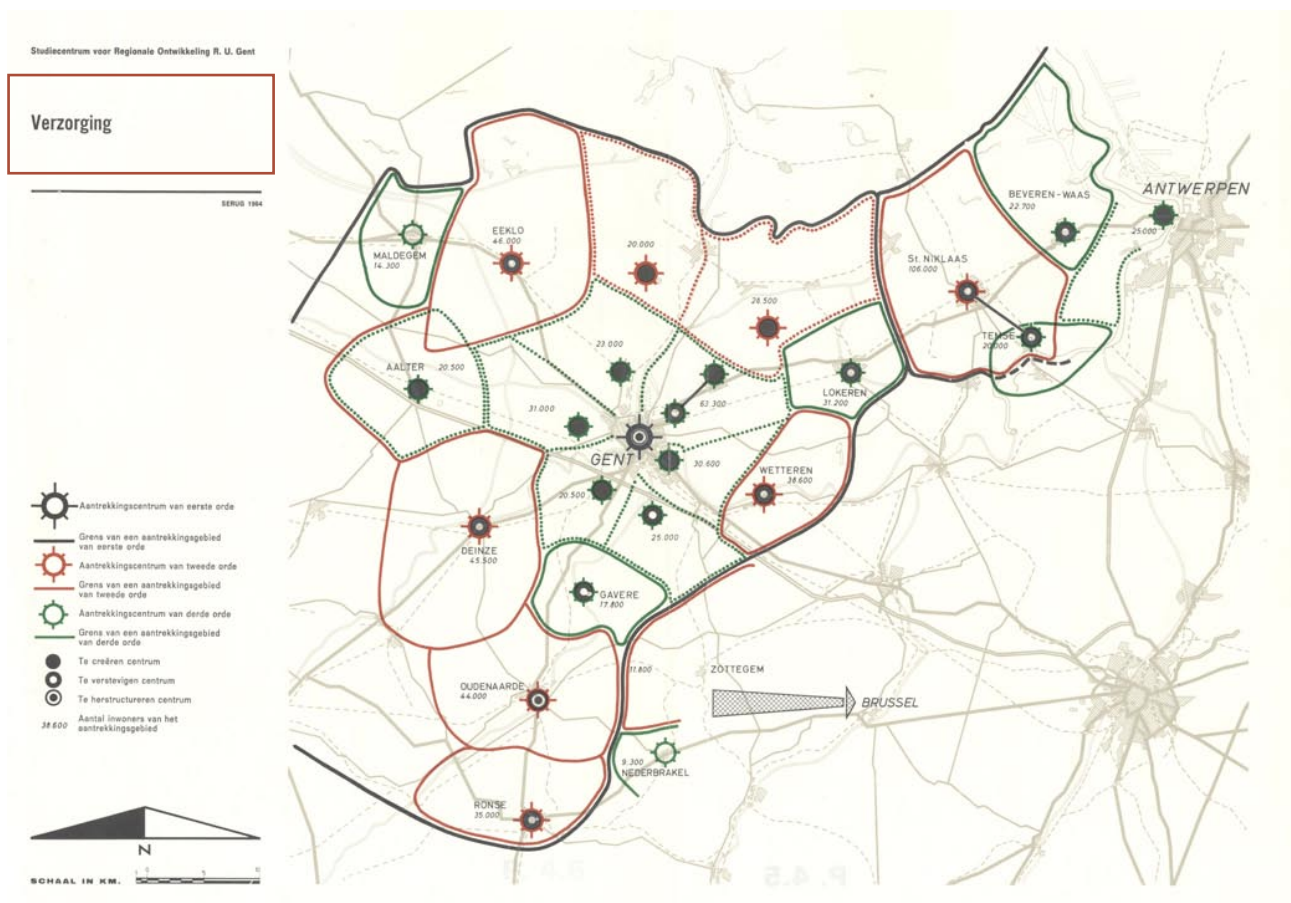


Fig 2.
Bron: Anselin, *Richtplan voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de gewesten het Gentse, Meetjesland, Vlaamse Ardennen, Land van Waas*. atlas p 4-5.

4.3. Ruimtelijke modellen voor wonen in het beleidsmatig discours

Bij het analyseren van de verkavelingsstructuren werd hierboven vooral de landschappelijke structuur en de rol van de (post)industriële infrastructuur in ogenschouw genomen. Uiteraard worden woonontwikkelingen ook bepaald door het ruimtelijk ordeningskader. Meer bepaald spelen voor de woonontwikkeling vanaf de 2^{de} helft van de jaren 1970 de zoneringen zoals vastgesteld in de gewestplannen, opgemaakt in uitvoering van de stedenwet van 1962, een belangrijke rol in het bepalen van waar wel en waar niet gebouwd kon en kan worden. Voor het onderzochte studiegebied gaat het om de Gewestplannen Gentse en Kanaalzone, vastgelegd bij Koninklijk Besluit op 14 september 1977, en Oudenaarde, vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 24 februari 1977. Voor een beter begrip van de achtergronden bij de zoneringen in deze plannen vastgelegd dient echter ook de voorgeschiedenis in beschouwing genomen te worden. Zo werden de definitieve gewestplannen voorafgegaan door voorontwerp- en ontwerp gewestplannen, die op hun beurt steunden op gegevens en visies ontwikkeld in de Richtplannen. Voor het bestudeerde gebied is het 'Richtplan voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het Gentse, Meetjesland, Vlaamse Ardennen en Land van Waas' van belang.³¹

De voor het gebied opgestelde structuurplannen zijn in eerste instantie relevant omdat ze zelf heel wat informatie over de woonstructuren bevatten, met name in de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur. Daarnaast kan ook gekeken worden naar de concepten die in de richtinggevende delen geformuleerd worden. Ze geven een inzicht in het beleid dat de gemeentes willen voeren en schetsen dus de klijtlijnen voor toekomstige woonontwikkeling.

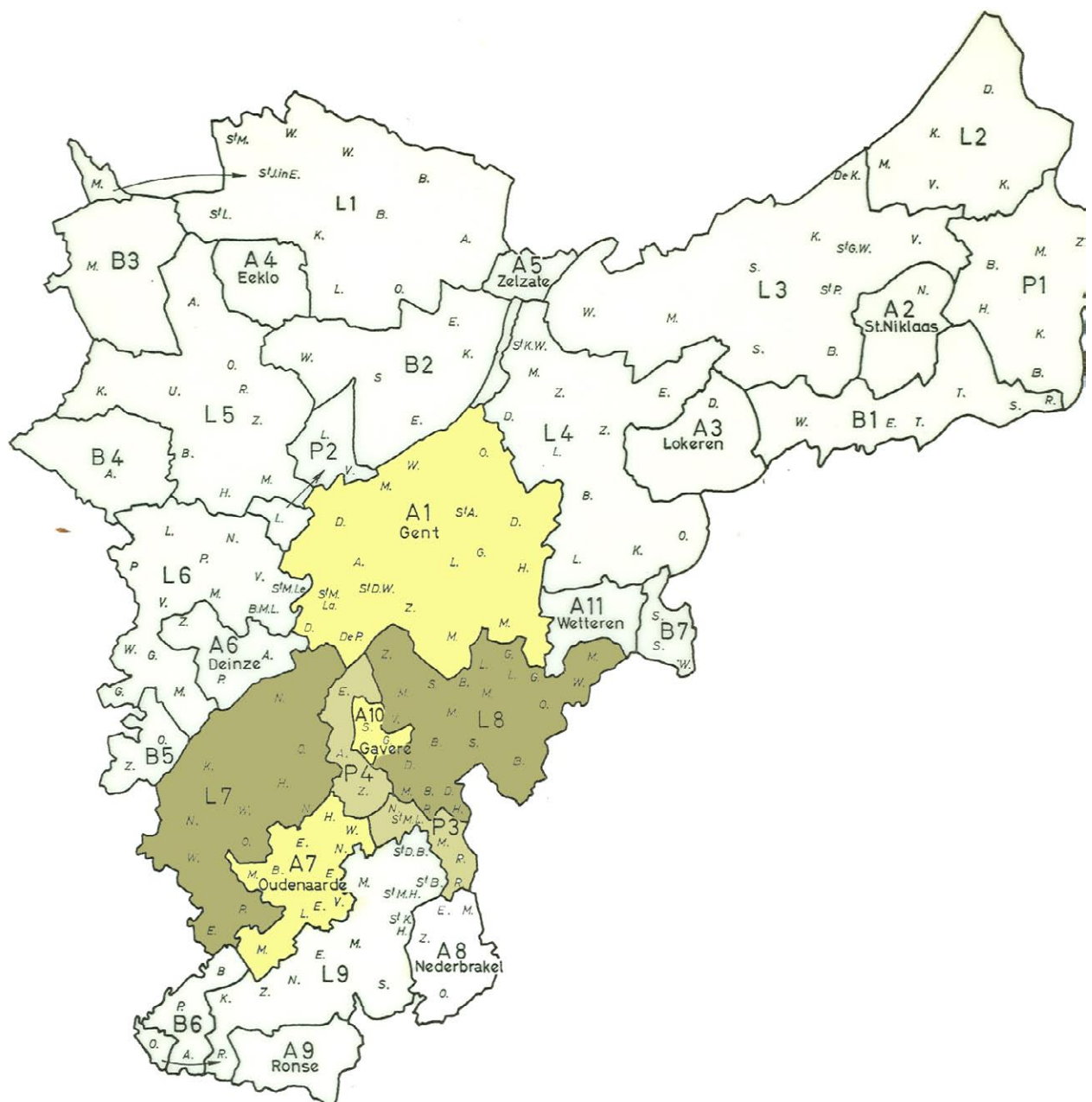
Richtplan

Het 'Richtplan voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het Gentse, Meetjesland, Vlaamse Ardennen en Land van Waas' omvat het volledige bestudeerde gebied. Bekijken we het planvoorstel voor de residentiële structuren, dan valt de invloed van het toenmalige denken over het model van de satellietstad op. Verschillende publicaties, zoals het tijdschrift *Cahiers d'urbanisme* dat als spreekbuis gold van het toenmalige bestuur van de stedenbouw, gaan in op dit model.³² Het vormt een eigensoortige vertaling naar de Belgische context van buitenlandse ideeën over de New Town. In tegenstelling tot Britse of Scandinavische voorbeelden ging het 'Belgische' model niet uit van de volwaardige ontwikkeling van nieuwe steden, maar wel van de ontwikkeling van satellietnederzettingen voor residentiële expansie, los van de eigenlijke stedelijke agglomeratie, maar voor voorzieningen wel aangewezen op de stedelijke kern.³³ Vaak worden deze gedacht als aansluitend bij bestaande

31 Marcel Anselin, R. E. Brasseur en A. Buyst, *Richtplan voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de gewesten het Gentse, Meetjesland, Vlaamse Ardennen, Land van Waas* (Brussel: Ministerie van openbare werken. Bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening / RUG studiecentrum voor regionale ontwikkeling, 1964)

32 Enkele eigentijdse bronnen zijn: Groupe Alpha, *Les centres satellites*, Les cahiers d'urbanisme, no. hors série (Bruxelles: Art et technique, 1958); Victor Bure, "Dochtersteden rond Brussel," *Wonen* (1 October 1957): 161-164; Stichting Lodewijk De Raet, "De uitbreiding der grote agglomeraties. Verslagen van de conferentie nov. '61," *Bouwen en Wonen*, 3 (1 March 1962): 89-107; J. Dhooaghe en M. Van Naelten, *Schema van de sociale verzorging voor de residentiële groep "Sledderlo" te Genk* (Brussel: Studiegroep SODEGEC, 1964).

33 Zie Michael Ryckewaert, *Working in the functional city. Planning the economic backbone of the Belgian welfare state 1945-1973*, Unpublished doctoral dissertation (Leuven: KU Leuven, 2007), Michael Ryckewaert, "Wonen bij Ford. Satellietstad Sledderlo van company town tot modelwijk," in Karina Van Herck and Tom Avermaete (ed.), *wonen in welvaart. woningbouw en wooncultuur in vlaanderen, 1948-1973*, (Rotterdam/Antwerpen: 010/VAi-CVAa, 2006), 202-215



S 1.2.2 PLANOLOGISCHE AFBAKENING

SERUG

A - zones : Agglomeraties

B - zones : Semi-industriële zones

P - zones : Pendelzones

L - zones : Landbouwzones

Fig 3.

Bron: Anselin, *Richtplan voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de gewesten het Gentse, Meetjesland, Vlaamse Ardennen, Land van Waas*. 4.3. Residentiële structuren p. 4.11 - 4.20.

nederzettingen. In het Richtplan voor het Gentse komt dit het sterkst tot uiting in relatie tot de geplande industriële uitbouw van de Gentse kanaalzone, waar Ertvelde, Evergem, Zaffelare en Lochristi worden aangeduid als 'te creëren kern.' [Fig. 1] Maar ook in het hier bestudeerde gebied komt het concept terug. Zo worden Merelbeke en Gavere aangeduid als 'te versterken kern' waar het residentiële bouwritme moet opgevoerd worden, terwijl De Pinte expliciet als 'te creëren kern' wordt aangeduid.

De voorgestelde residentiële ontwikkelingen hangen ook samen met de karakterisering van gebieden op basis van de analyses in het Richtplan [Fig. 2] als behorend tot de agglomeratie, pendelzones of landbouwzones (daarnaast wordt nog een 'semi-industriële zone onderscheiden maar deze komt in het studiegebied niet voor). Daar waar De Pinte en Merelbeke tot de Gentse agglomeratie gerekend worden, vormt Gavere samen met Zemmerzake een aparte agglomeratie tussen de Gentse en Oudenaardse agglomeratie in. [Fig. 3] Het overige studiegebied wordt aangeduid als landbouw gebied, met uitzondering echter van een band die Eke, Asper en Zingem omvat die als pendelzone wordt aangeduid. Deze zone verbindt de Gentse en Oudenaardse agglomeratie en ligt als een band omheen Gavere.

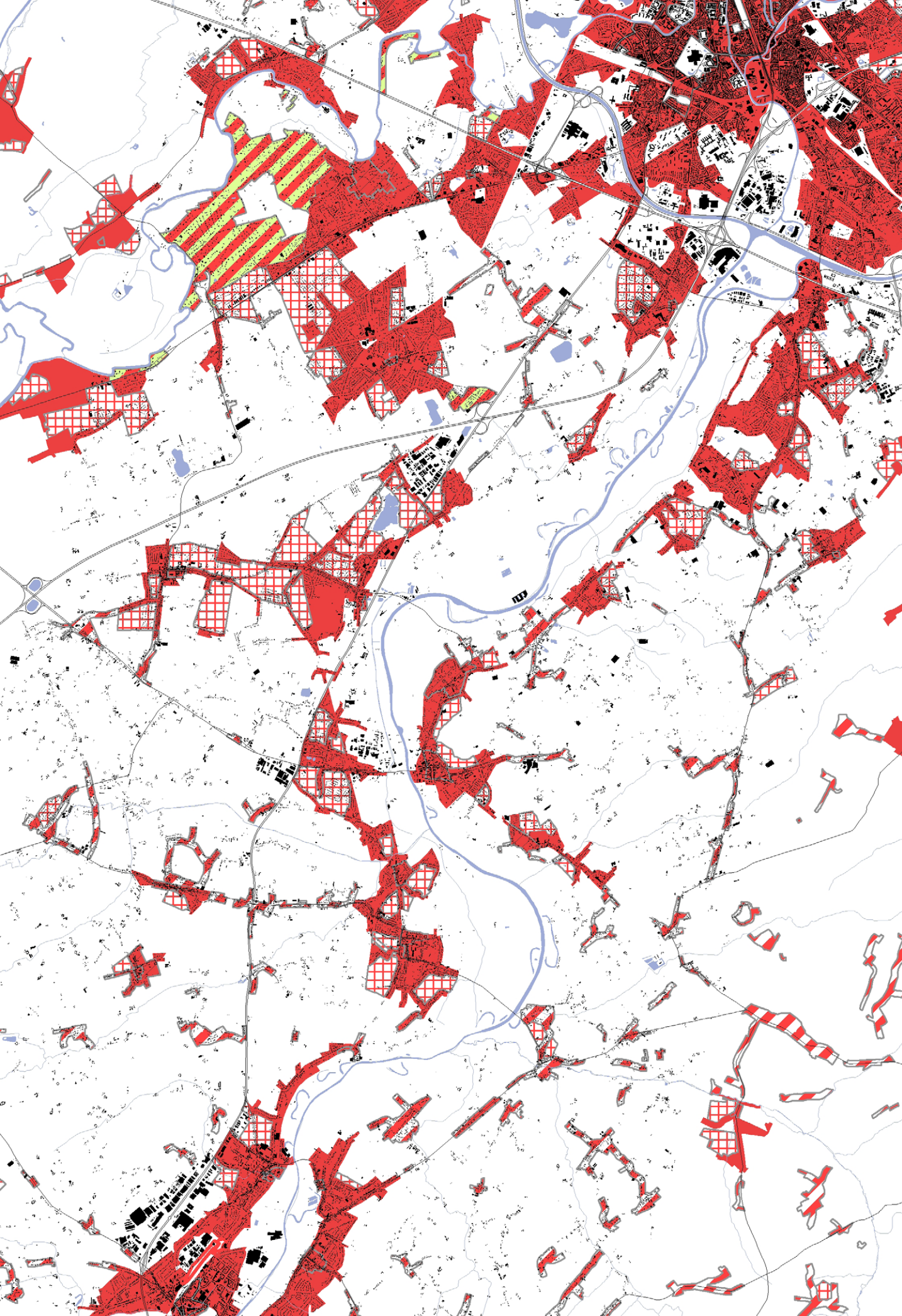


Fig 4.

Gewestplanzoneringen

De hoger aangehaalde ontwikkelingsvisies zoals vervat in het Richtplan verhelderen voor een stuk de patronen van woonzoneringen zoals die in de Gewestplannen werden vastgelegd. Er blijkt alvast dat de ontwikkeling van De Pinte tot een belangrijke residentiële structuur niet alleen het gevolg is van een soort natuurlijk suburbaniseringsproces gesteund op marktontwikkelingen (namelijk: omzetting van onrendabele tuinbouwgrond en/of kasteeldomeinen in woonverkavelingen op een goed ontsloten locatie) maar dat het ruimtelijk beleid deze tendens ook bevestigde in haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling.








Ook de ontwikkelingspotentie van de als pendelzone aangeduide nederzettingsband spreekt uit de gewestplanzoneringen, met vooral ruime reserves voor woonuitbreidingsgebied.

Nochtans zijn er ook discrepanties aan te duiden. Zo blijkt Gavere een minder prominentere rol te spelen dan deze van 'te versterken kern.' In de structuur van de gewestplannen verschijnt Gavere eerder als een onderdeel van de pendel-band, dan als een eigenstandig te ontwikkelen gebied.

Ook de zoneringen zoals aangeduid rondom Nazareth vinden geen grond in het Richtplan. Nazareth was er gezien als onderdeel van de landbouwzone, terwijl het Gewestplan ruime woon- en woonuitbreidingszones voorziet die Nazareth met Eke verbinden. De analyse van de verkavelingspatronen toont overigens dat deze ruime uitbreidingszones rondom Nazareth nog maar weinig gerealiseerd zijn, dit in tegenstelling tot De Pinte waar het areaal aan woonzoneringen nagenoeg opgevuld is.

LEGENDE

- Woonzoneringen

	Bebouwing 2005 - Kadvec (Mercatornet)
	Wateroppervlakken 2006 - Mercatornet
	0100 Woongebieden
	0104 Woonparken
	0101 Woongebieden met culturele, historische en/of historische waarde
	0102 Woongebieden met een landelijk karakter
	0105 Woonuitbreidingsgebieden



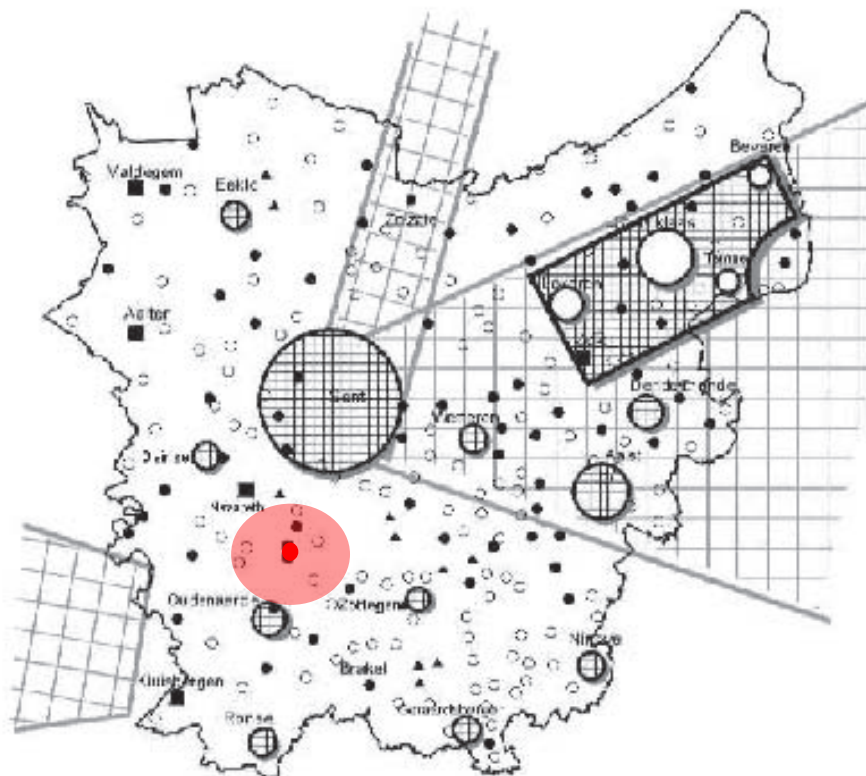
LEGENDE.

- grootstad.
 - regionale stad.
 - kleinstedelijke stad met subregionale functie.
 - kleine stad.
 - niet-stedelijk centrum of grote zelfvoorzienende nederzetting.
 - ▨ algehele verstedelijking.
 - ▨ bandvormige verstedelijking.
 - ▨ morfologisch en functioneel.
 - ▨ morfologisch.
 - ▨ verlinting van de open ruimte.
 - ▨ sterke verlinting.
 - ▨ minder sterke verlinting.
 - versnoering van kernen.
- nummering van de gebieden:
zie tekst.



Fig 5. "Bestaande nederzettingsstructuur."

Bron: PRS, p 39.



LEGENDE.

- ▨ stedelijk netwerk Vlaamse Ruit.
 - ▨ stedelijk netwerk Regio Kortrijk.
 - ▨ grensoverschrijdend netwerk Gent-Terneuzen.
 - grootstedelijk gebied.
 - regionaal stedelijk gebied.
 - structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.
 - kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.
- elementen van PRS.
- ▨ stedelijk netwerk op provinciaal niveau.
 - stedelijk centrale kern.
 - specifiek economisch knooppunt.
 - hoofddorp.
 - ▲ meerkernig hoofddorp.
 - woonkern.



Fig 6. "gewenste nederzettingsstructuur."

Bron: PRS, p261.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost- Vlaanderen

De analyse concentreert zich op de visies ontwikkeld in de gemeentelijke structuurplannen. Waar nodig wordt dit in verband gebracht met plannen van een hoger schaalniveau die voor het gebied van belang zijn, zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen,³⁴ de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent,³⁵ het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen³⁶ of gegevens van de Atlas van Woonuitbreidingsgebieden.

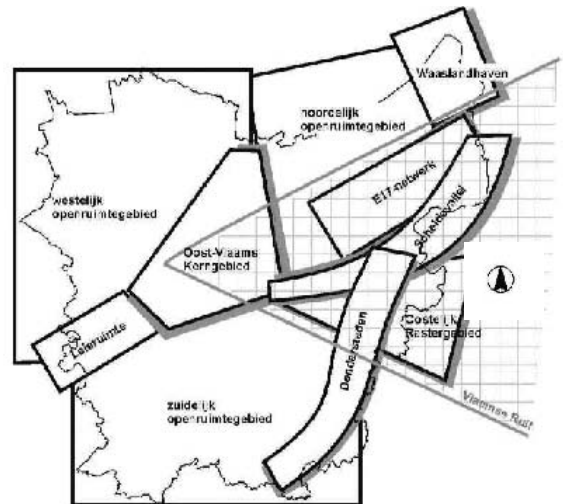


Fig 7. "Deelruimten in de provincie"
Bron: PRS. p199.

Wat de hogere schaalniveau's betreft kan samenvattend gesteld worden dat het grootste deel van het gebied buiten de Vlaamse Ruit valt, met uitzondering van De Pinte en de kern van Merelbeke die ingevolge het afbakeningsplan tot het grootstedelijk gebied van Gent gerekend worden. Op provinciaal niveau is het onderdeel van het Zuidelijk Landelijk Gebied van de Scheldevallei met niet-stedelijke kernen,³⁷ wat, zoals hoger reeds kort aangeraakt, inhoudt dat er een buitengebied beleid wordt gevoerd. Gavere wordt daarbij gerekend tot de 'niet-stedelijke centra als aanvulling van het hiërarchisch stedenet' na de (groot) en (klein)stedelijke gebieden en samen met Asper als hoofddorp aangeduid.³⁸ [fig. 5 - 7]

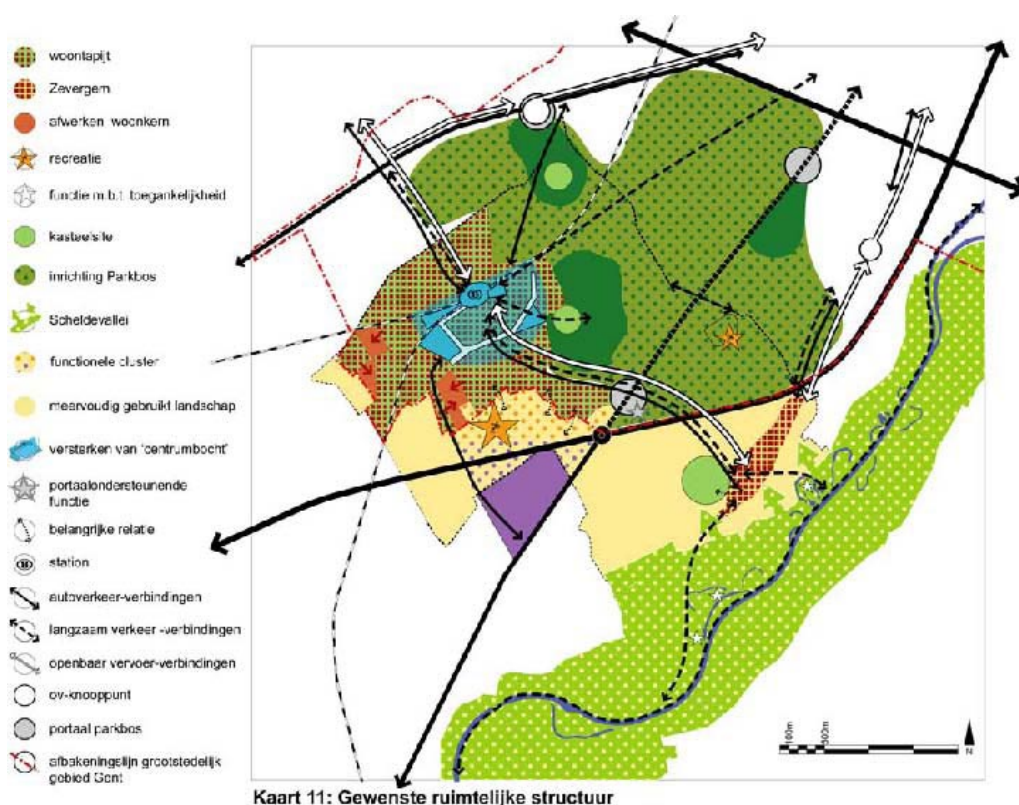
³⁴ *Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Integrale versie* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998)

³⁵ *Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent. Besluit van de Vlaamse regering en bijlagen* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2005)

³⁶ *Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen*

³⁷ *Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen*, p. 37.

³⁸ *Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen*, p. 36.



Kaart 11: Gewenste ruimtelijke structuur

Fig 8.

Bron: GRS De Pinte. p40.

Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen (GRS)

Voor alle gemeenten in het studiegebied is een Gemeentelijk ruimtelijke structuurplan goedgekeurd, met uitzondering van Zingem dat over een startnota beschikt.

Voor het GRS De Pinte³⁹ [Fig 8] kunnen we stellen dat het structuurplan de visie bestendigt van De Pinte als een woontapit dat zijn maximale uitgroei bereikt heeft en waar slechts 2 bijkomende woonzones Bommelhoek en Moerkensheide verder ingevuld zullen worden, dit conform het afbakeningsplan van het grootstedelijk gebied Gent⁴⁰ en zoals ook overgenomen in de Atlas voor Woonuitbreidingsgebieden. Voor het overige wordt gerekend op resterende bouw mogelijkheden in bestaande verkavelingen. Voor enkele locaties worden potenties voor een 'milde verdichting' onderzocht, dit in samenhang met een visie op de ontwikkeling van de 'centrumbocht' als gebied voor functievermenging en verdichting. Onderdeel van het afbakeningsplan is het deelplan 'Groenpool Parkbos' [Fig 9] dat ondermeer op een deel van het grondgebied van de gemeente De Pinte de ontwikkeling van een parkbos mogelijk maakt.⁴¹

Het structuurplan voor Merelbeke maakt een duidelijk onderscheid voor de delen van de gemeente gelegen binnen het grootstedelijk gebied en deze erbuiten. Van belang hier is vooral de ontwikkelde visie voor Merelbeke-centrum dat binnen het grootstedelijk gebied valt en de nederzettingen ten zuiden ervan op de steilrand gelegen. Wat deze laatste betreft ligt de nadruk op vermijden van verdere verlinting langsheen de Gaversesteenweg om zichten op het omliggende landschap, de

39 Technum, *Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan De Pinte. Richtinggevend gedeelte*, 2006)

40 *Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent*, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005 (B.S 19/1/2006).

41 Georges Allaert, Hans Leinfelder, Peter David, Roel Vanhaeren, Guy Vloebergh, Frank Demulder, Liselotte Wackenier, Brecht Nuytens, Jef Van den Broeck, Ans Van Loo en Rik Houthaeve, *Parkbos Gent. Over visievorming en beleidsnetwerking* (Gent: Academia, 2005).



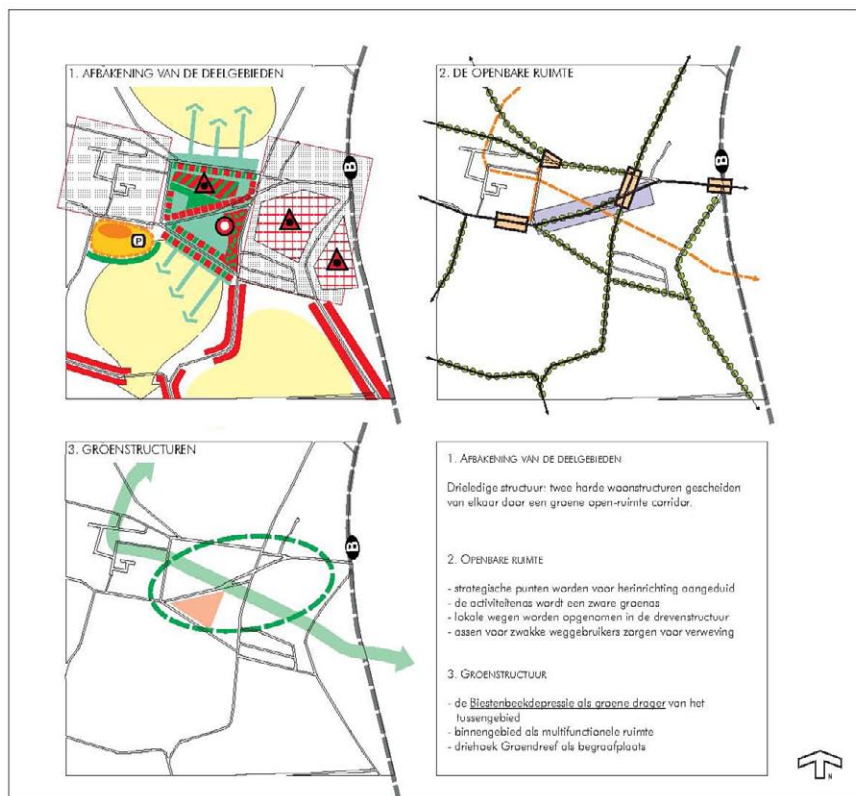
Fig 9.
Bron: GRUP. Afbakening grootstedelijk gebied Gent, p240.

Scheldevallei, open te houden en het aaneengroeien van de nederzettingen tegen te gaan.

In Merelbeke-centrum wordt een 'strategisch centrumproject' voorgesteld dat, in samenhang met open ruimtes binnen de bestaande structuur, nieuwe voorzieningen (recreatieve polen) en een kwalitatieve publieke ruimte creëert. [Fig 10]



Fig 10.
Bron: GRS Merelbeke. Richtinggevend gedeelte kaart 03.



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth

Oprachtgever: Gemeentebestuur van Nazareth

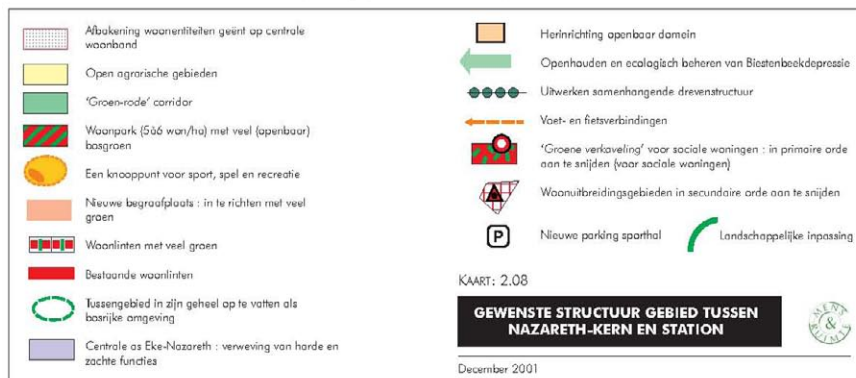


Fig 11.
Bron: GRS Nazareth: Fig 08.

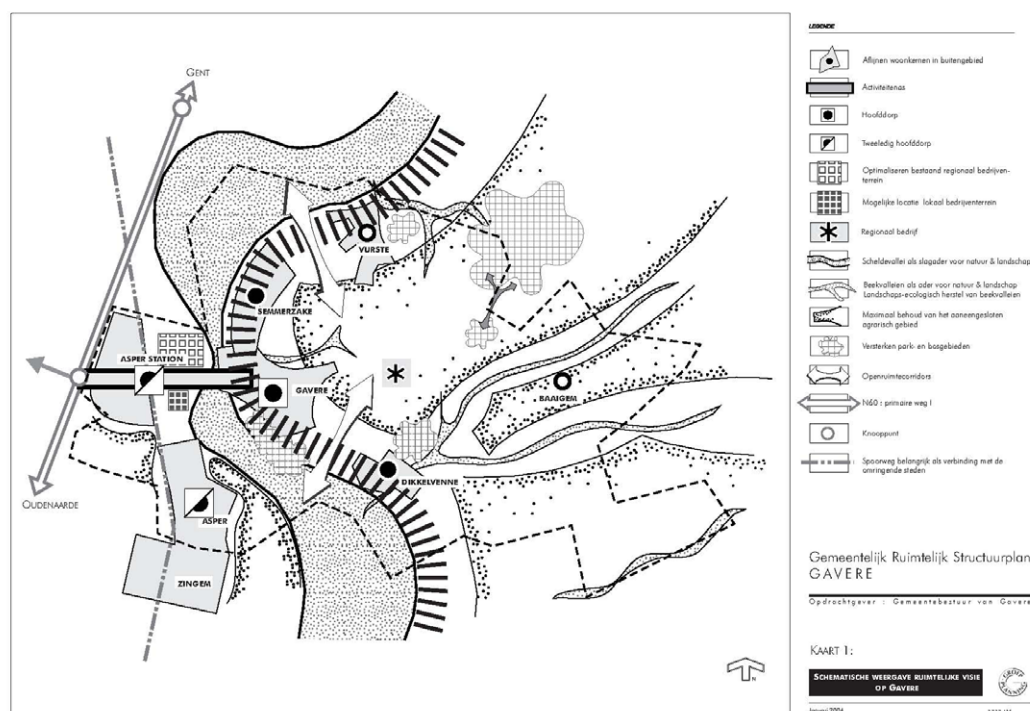


Fig 12.
Bron: GRS Gavere. W1.

De gemeentes Nazareth, Gavere en Zingem worden tot op zekere hoogte allen geconfronteerd met een gelijkaardige problematiek. Zoals hoger geschetst introduceerde de spoorlijn een structuur van (pendel)nederzettingen parallel aan de Scheldevallei. Het territorium van de drie genoemde gemeentes beslaat telkens een onderdeel van die structuur van pendelnederzettingen en een aanliggend gebied dat teruggaat op een vroeger nederzettingsspatroon.

Voor Nazareth gaat het om Eke als pendelnederzetting en Nazareth als dorpskern, voor Gavere om Asper-Station en Asper-Dorp als pendelnederzettingen en de kernen Gavere – Zemmerzake als onderdeel van de traditionele landschapsstructuur van steilranddorpen in een open koutergebied, terwijl Zingem zelf door de nabijheid van de spoorlijn tot de pendelnederzetting kan gerekend worden terwijl nederzettingen als Ouwegem en Huise traditionele dorpen in (of voor Ouwegem op de rand van) het koutergebied zijn.

Zoals hoger aangegeven werden in deze zones ook ruime woonzoneringen ingetekend in het gewestplan. Vooral in de gebieden die we tot de 'pendelzone' kunnen rekenen (en door het Richtplan als dusdanig werden gecatalogeerd) leidde dit tot ruime reserves waarvan velen vandaag nog onbebouwd zijn. Het gaat om tussengebieden tussen bestaande nederzettingenstructuren en nieuwe infrastructuurlijnen, zoals de tussenzones tussen de spoorweg en de nederzettingenstructuren van Zingem en Asper of de spie tussen N60 en de spoorweg in Asper-Station. Vooral in Nazareth leidde dit tot een ongestructureerd geheel van zoneringen rondom en tussen Nazareth en Eke. In vergelijking daarmee zijn de structuren rondom de vallei-rand nederzettingen of het duidelijk afgebakende woongebied van De Pinte veel eenduidiger te interpreteren structuren.

In de verschillende structuurplannen wordt hier op een verschillende manier mee omgegaan [Fig 13]. Voor Nazareth wordt weliswaar de 'verbindingsas Nazareth Eke'⁴² [Fig 11] gezien als ruggengraat voor het structureren van de gefragmenteerde bebouwde ruimte'. Dit is gericht op het 'vervolledigen van de bestaande bouwblokken' en zeker 'niet het zomaar volbouwen van de resterende binnengebieden'. Dit impliceert dat een aantal WUG's worden aangeduid als (voorlopig) niet aan te snijden/te bevrozen gebieden, en dienovereenkomstig in de Atlas voor Woonuitbreidingsgebieden overgenomen. Om het volledig dichtslippen van de zone tussen Eke en Nazareth te vermijden worden voor de gebieden hier gelegen [fig 08 verbinding] een 'groen-rode corridor' met 'woonlinten met veel groen', 'een groene verkaveling voor sociale woningen' en een 'woonpark met veel openbaar bos groen' voorgesteld.⁴³

Voor Gavere wordt enerzijds gesteld dat moet vermeden worden dat kernen onderling toe groeien.⁴⁴ Dit geldt vooral voor de nederzettingen op de steilrand, want de verbinding tussen Asper-station en Gavere wordt aangeduid als activiteitenas, waar relatief dichte bebouwing mogelijk is [Fig 12]. Ook wordt aangegeven dat Asper-dorp sterk met Zingem en Asper-station vergroeid is. Verschillende binnengebieden in deze structuur die ontstaan is als het aaneengroeien van linten zijn als WUG bestemd. Deze worden in het GRS gereserveerd voor realisatie na 2007, en verschijnen bijgevolg als 'optiegebieden' in de WUG-atlas.

42 Patrick Maes en Ulrich Keppler, *Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth. Definitief ontwerp* (Brugge - Brussel: Mens & Ruimte, 2002)

43 Ibid.

44 Groep Planning, "Gemeente Gavere. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Definitief ontwerp," in 2005)-

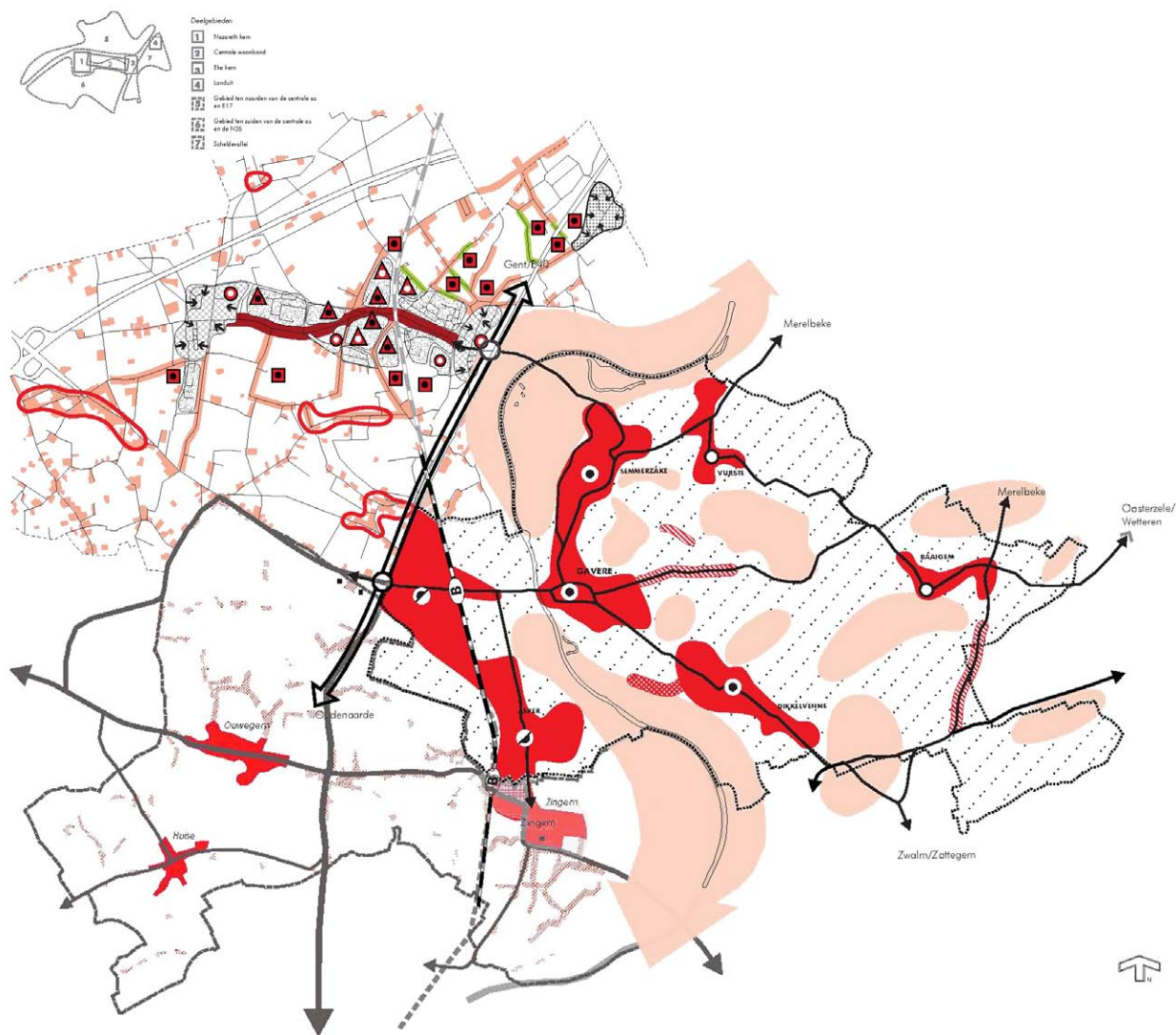


Fig 13. Composiet met de gewenste nederzettingstructuur voor de gemeentes in het 'pendelgebied' Zingem, Nazareth en Gavere.

Bron: GRS Gavere, GRS (startnota) Zingem, GRS Nazareth.

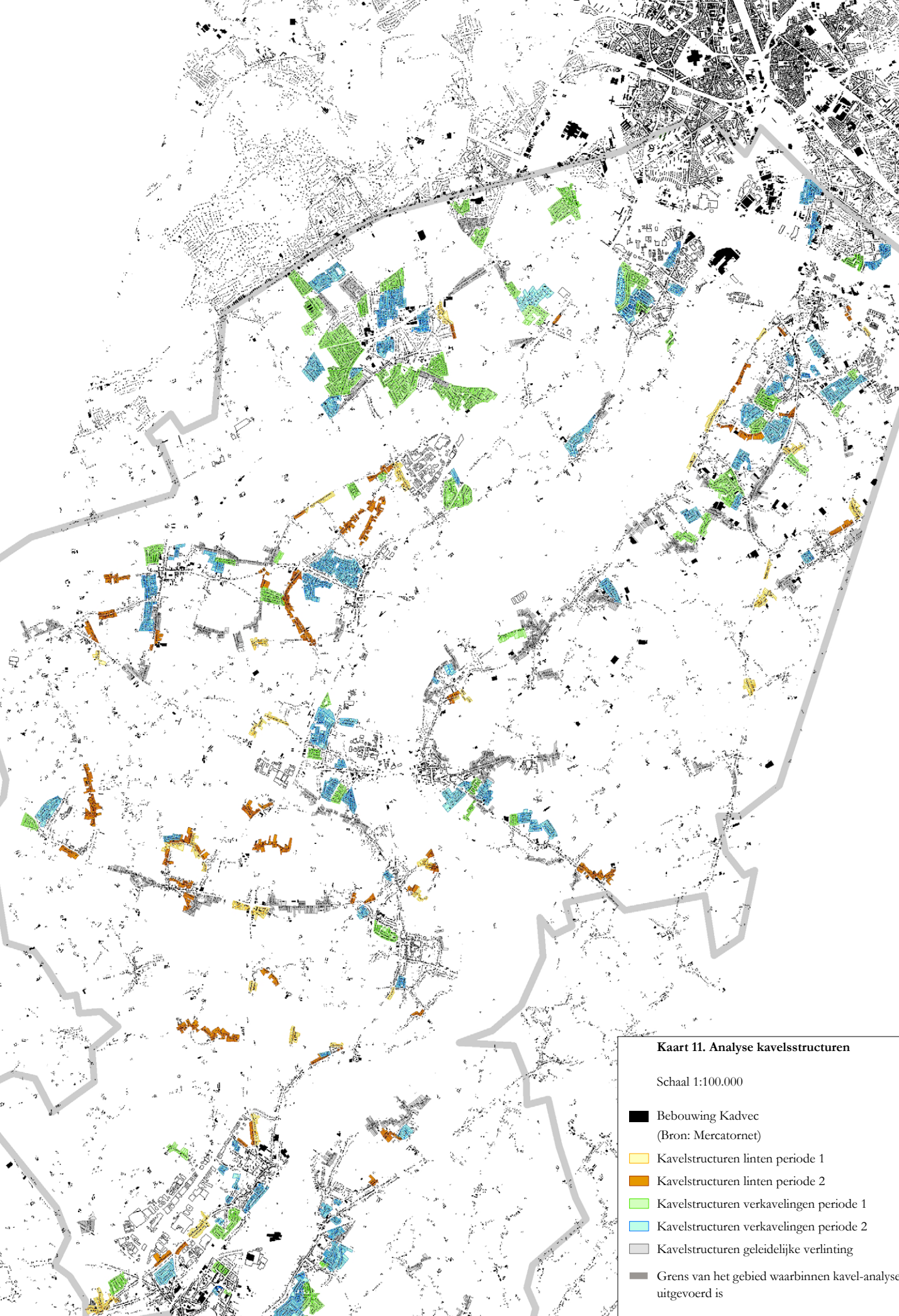
Zoals gezegd beschikt Zingem slechts over een startnota die vooral inzet op analyse van de bestaande ruimtelijke structuur.⁴⁵ Zo wordt opgemerkt dat de 3 verschillende kernen van de gemeenten weinig onderlinge samenhang vertonen, maar nochtans wordt de versterking van de drie kernen, Zingem, Ouwegem en Huise vooropgesteld. Een aandachtspunt is het belangrijke aandeel oudere woningen, wat aandacht voor woonvernieuwing vereist. Aangezien er nog geen goedgekeurd GRS bestaat doet de atlas WUG geen uitspraak over de meeste woonuitbreidingsgebieden. Alleen wordt een groter WUG gelegen tussen station en de kern Zingem als niet te ontwikkelen aangeduid, wellicht omdat het niet beantwoordt aan het principe van inbreiding.

In het licht van recente tendensen in de woningbouwproductie waar een toename van het aandeel appartementen wordt geconstateerd, ook in buitenstedelijke gebieden⁴⁶ is het ook interessant om de visies op meergezinswoningbouw in de respectievelijke GRS'en na te gaan. Met uitzondering van Merelbeke, waar voor Merelbeke-centrum als onderdeel van het grootstedelijk gebied duidelijk op verdichting wordt ingezet, is de visie, voor zover er een duidelijke uitspraak over wordt gedaan, over het algemeen dat groepswoningbouw (in bouwvolumes omvangrijker dan de gangbare 1 tot 2 bouwlagen met een dak) tot kerngebieden dient beperkt te blijven. In De Pinte gaat het dan over het gebied aangeduid als de 'Kernbocht,' of in Gavere de as tussen Asper-station en de dorpskern van Gavere, of nog rondom het dorpsplein van Asper-Dorp dat door hogere bebouwing een duidelijkere omranding moet krijgen.

Samenvattend kunnen we echter stellen dat er over het algemeen geen eenduidige beleidsmatige omgang te noteren valt om met de meest diffuse onderdelen van de nederzettingsstructuur in het gebied, met name de zone die we –in navolging van het Richtplan- hebben aangeduid als de 'pendelzone' die zich inmiddels ook tot Nazareth lijkt uit te breiden. Dit wordt in de hand gewerkt door deze opname als pendelzone in het Richtplan zelf, wat op haar beurt wellicht doorwerkte in de ruime woon- en woonuitbreidingszones die hier in het gewestplan voorzien werden. In elk geval vond er een relatief intense verstedelijking plaats door verdichting van linten die hier en daar ingevuld of aangevuld werden met vlakvormige verkavelingspatronen.

45 Studiebureau VDS, *Gemeente Zingem. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Startnota*

46 Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007), kaart IV.17



4.4. Recente nederzettingsspatronen van het wonen

Karakteristieken en spreiding van verkavelings- en lintstructuren

Om vat te krijgen op de karakteristieken, het spreidingspatroon en het ruimtegebruik van de twee generieke nederzettingsspatronen van het wonen van de sub- en rurbanisering sinds de jaren 1960, het lint en de verkaveling, werden deze structuren uit het Kadvec-percelen en gebouwen bestand gefilterd. De interpretatie van verkavelings- en lintstructuren is gebeurd op basis van de gerasterde versie van de 1^{ste} en de 2^{de} editie van de analoge topografische kaart 1/10.000^{ste} van het Nationaal Geografisch Instituut die voor het onderzoeksgebied de situatie van de jaren ca. 1960 weergeeft en van de jaren 1978-1979 [zie Tabel 1.]. De kaart geeft dus met andere woorden de structuren weer die aangezet zijn vanaf grofweg de jaren 1960 tot het einde van de jaren 1970 (periode 1).

Kaartblad		Ed. 1 (opname)	Ed. 2 (opname – druk)
21-8	Deinze	1966-1967	1978 – 1981
22-1	Gent	1966-1967	1978-1979 – 1982
22-2	Melle	1966-1967	1979 – 1982
22-5	Gavere	1966	1978 – 1982
22-6	Oosterzele	1966	1978 – 1982
29-4	Oudenaarde	1959-1960	1974 – 1977
30-1	Horebeke	1953	1975 – 1977

Tabel 1. datum van opname van Editie 1. en 2. van de topografische kaart van het NGI

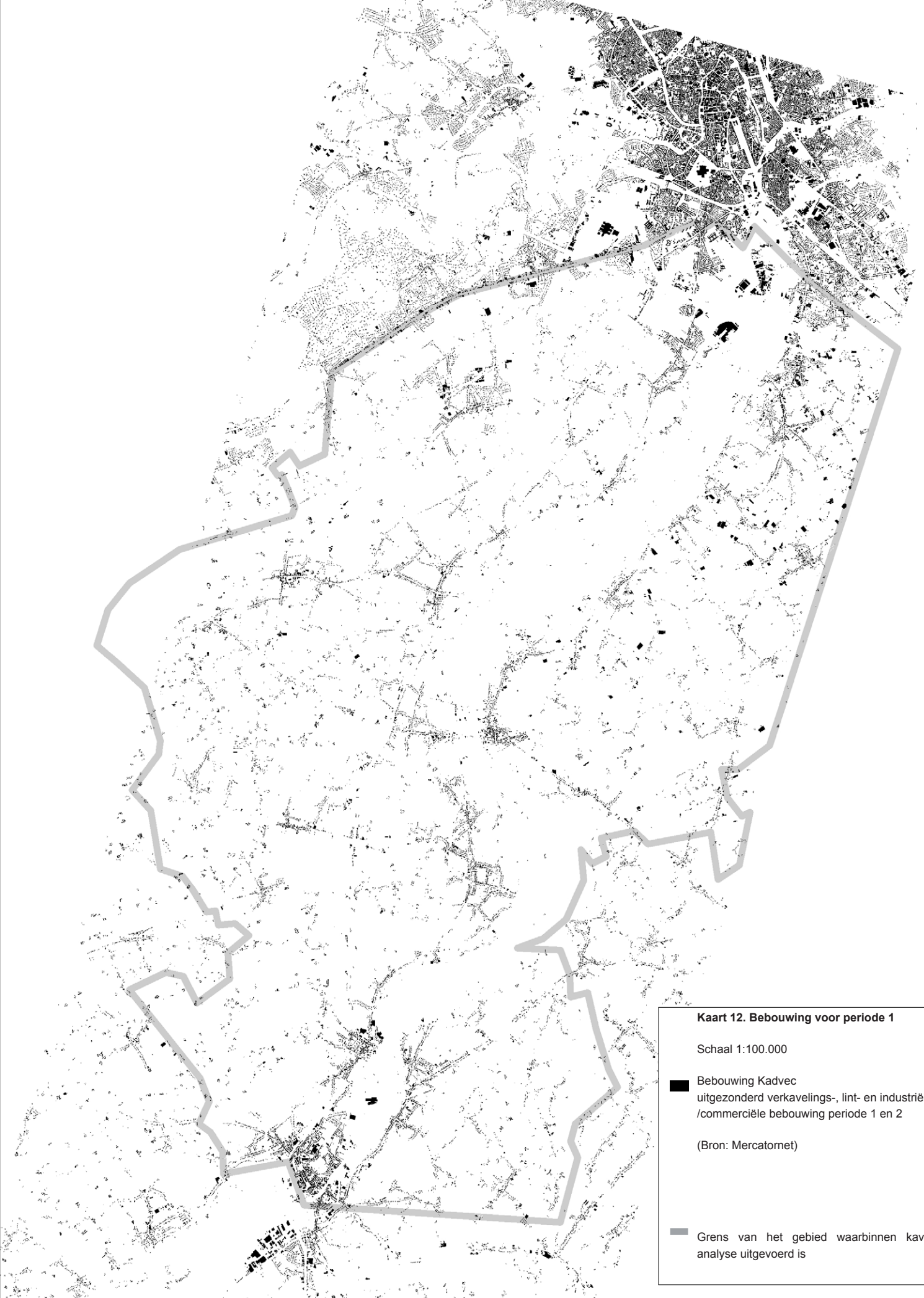
Vergelijking met het Kadvec-bestand dat de toestand op 1 januari 2005 weergeeft gaf de structuren die dateren van na deze datum (periode 2). Op de 1^{ste} editie zijn er nog erg weinig klassieke verkavelingstructuren te herkennen. Het was dus niet nuttig om de kavelstructuren voor deze periode apart in beeld te brengen. Grofweg beslaat de eerste periode dus 13 à 15 jaar (grotere spreiding van opname momenten van topografische kaart), terwijl de tweede periode ongeveer 26 à 30 jaar beslaat.⁴⁷ Daarnaast werden nog lintstructuren aangeduid die niet eenduidig in een van beide periodes te situeren zijn en werden ook industrie- en grootschalige handelsbebouwing (maar ook bijvoorbeeld industriële landbouw bebouwing) benaderend uit de kaart gefilterd (deze laatste werd nog niet in periodes ingedeeld) [Kaart 11].

Daarbij is het mogelijk dat kavels uit de verkavelingen aangezet in de eerste periode pas effectief later bebouwd zijn. Deze methodiek gaat uit van de veronderstelling dat kavelgroottes en karakteristieken samenhangen met de structuur van de verkaveling op het ogenblik dat ze geïnitieerd wordt.

Ook de bebouwing van deze kavelstructuren werd apart gecatalogeerd via GIS-technieken. Dit laat ook toe om benaderende kaarten te produceren die de bebouwingsevolutie in het gebied illustreren [Kaarten 12 - 15]. Daarbij is het opvallend hoe het bebouwingspatroon zonder de verkavelings-, lint- en industriële/commerciële structuren uit periodes 1 en 2 verwant is met het traditionele bebouwingspatroon [vergelijk bijvoorbeeld met bebouwingstoestand Ferrariskaart Kaart 5].

Aangezien de gebruikte methode de nodige interpretaties bevat, en bijgevolg

⁴⁷ Gebruik van de gerasterde versie van de edities van de digitale topografische kaart, beschikbaar vanaf 2^{de} helft jaren '90, hoewel beschikbaar in Mercatornet, was niet mogelijk wegens incompatibel met de beschikbare software-versie ArcGis 9.1.



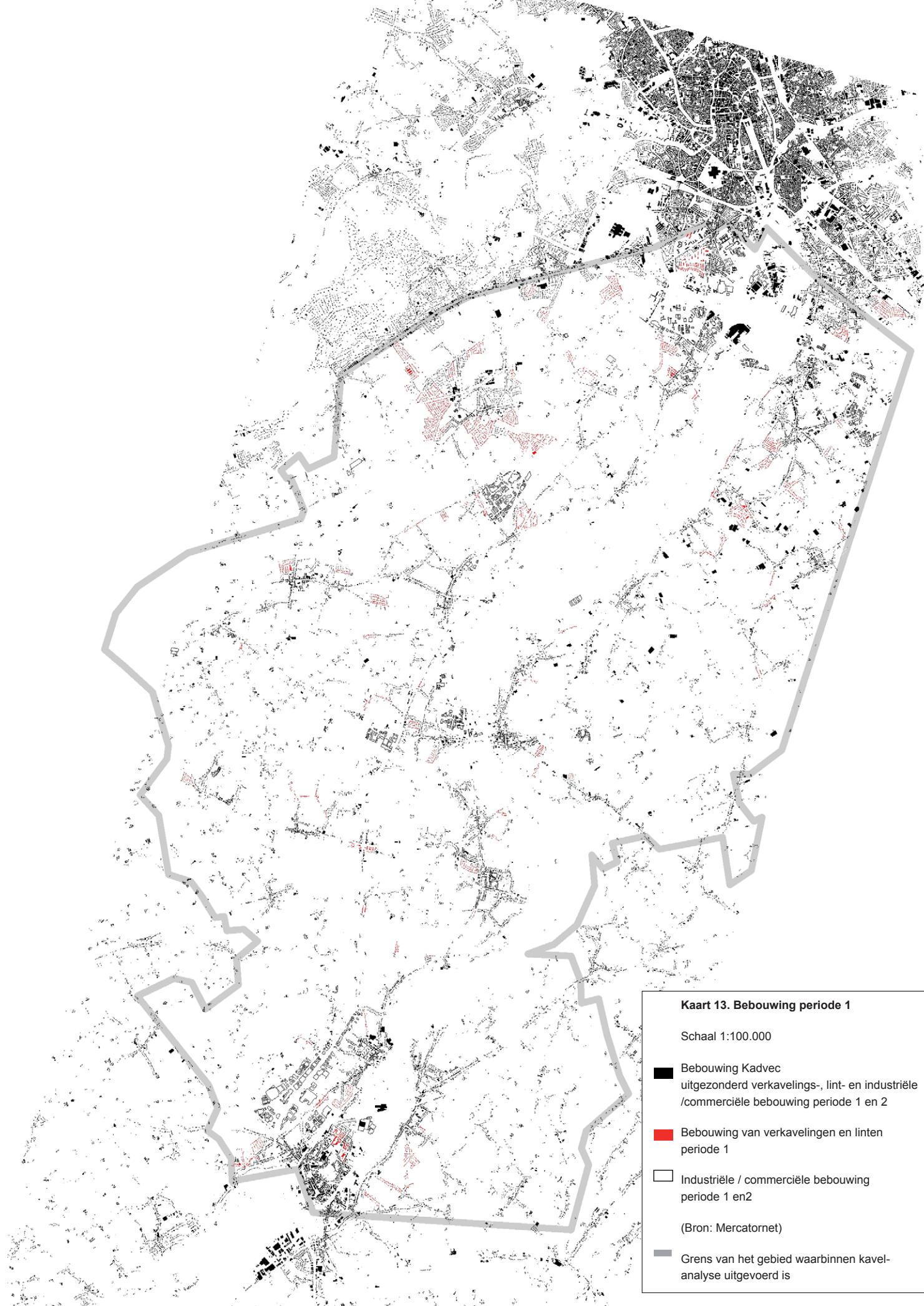
Kaart 12. Bebouwing voor periode 1

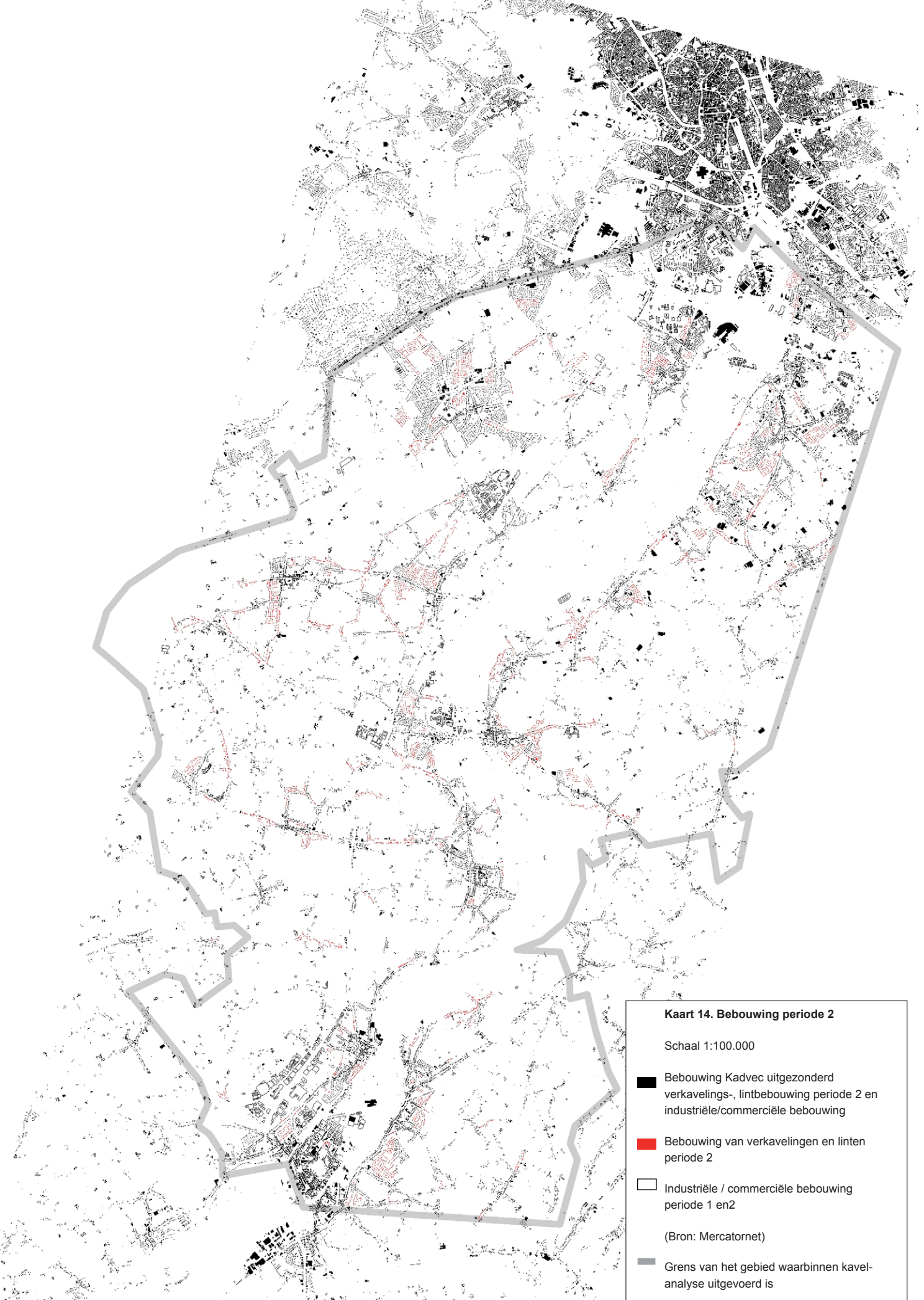
Schaal 1:100.000

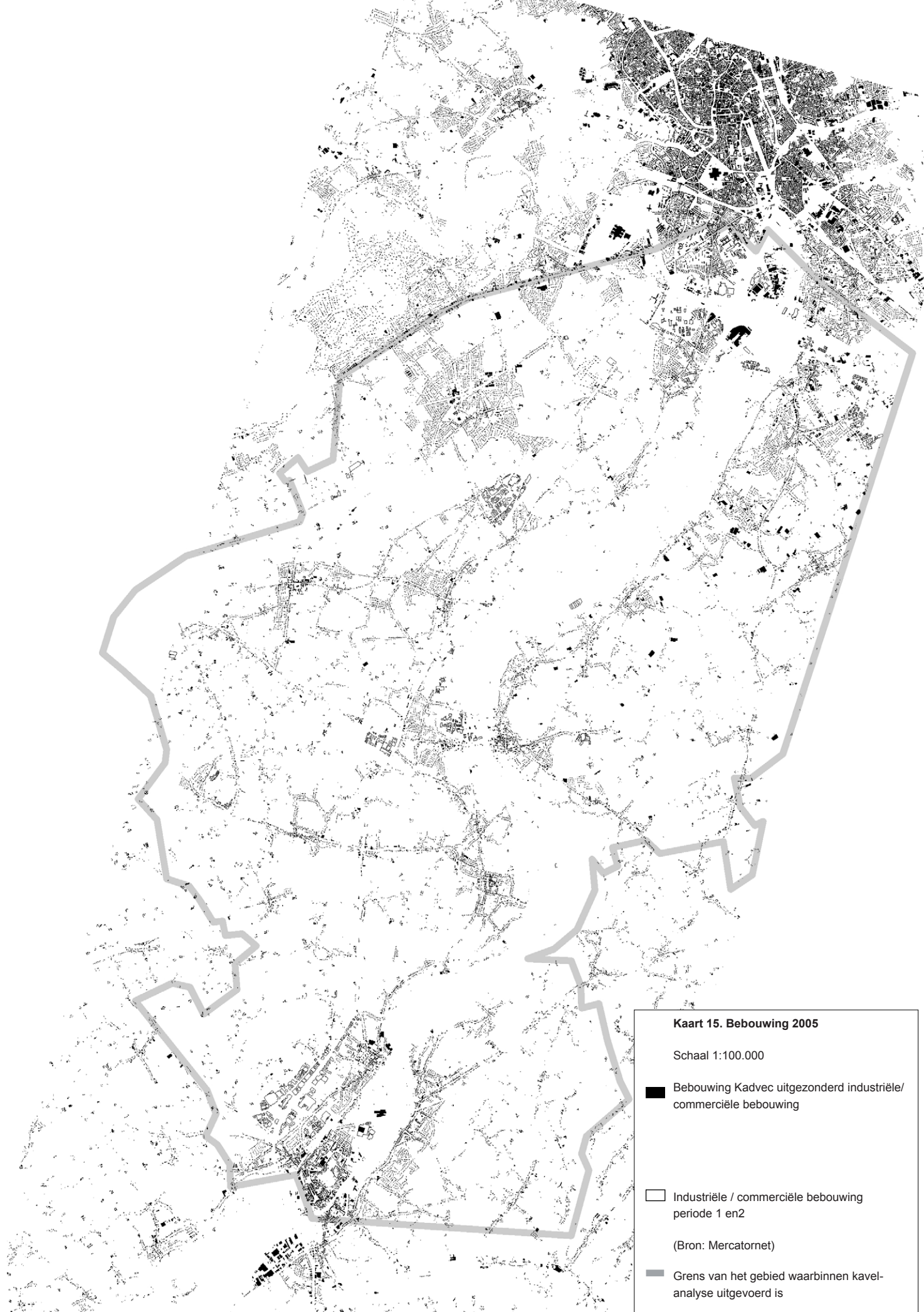
■ Bebouwing Kadvec
uitgezonderd verkavelings-, lint- en industriële
/commerciële bebouwing periode 1 en 2

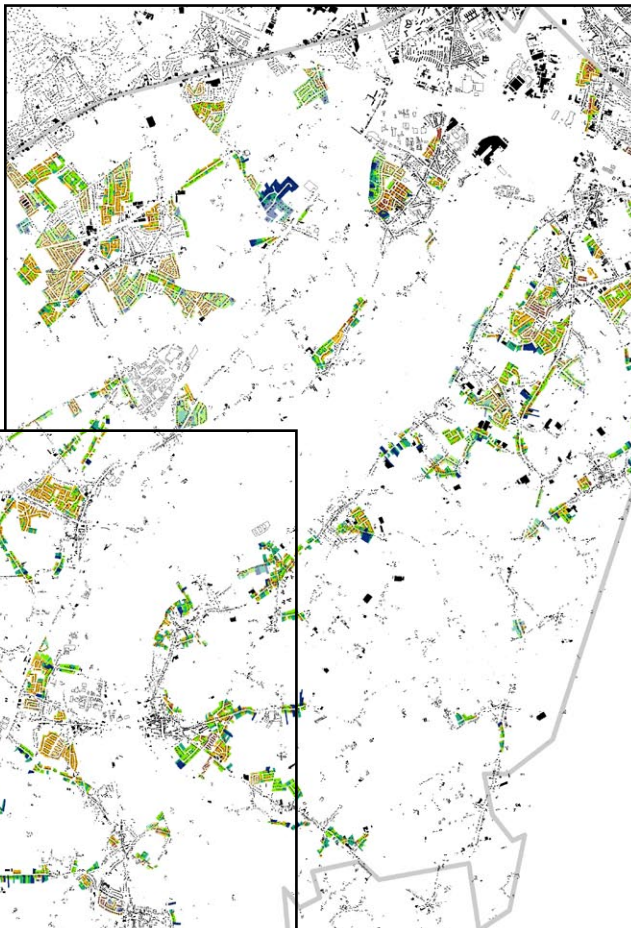
(Bron: Mercatornet)

— Grens van het gebied waarbinnen kavel-
analyse uitgevoerd is

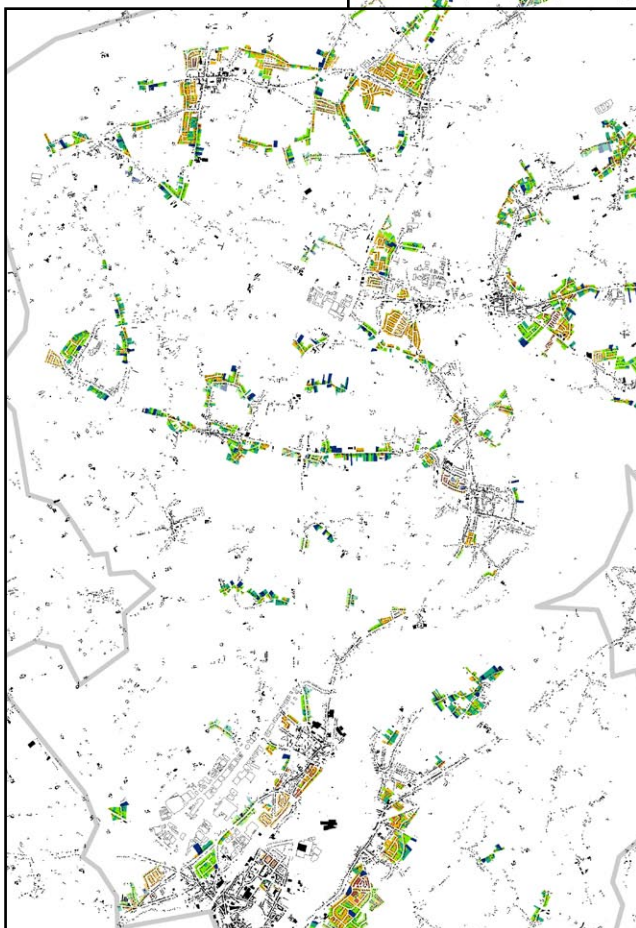








Situering deelgebied 2.



Situering deelgebied 1.

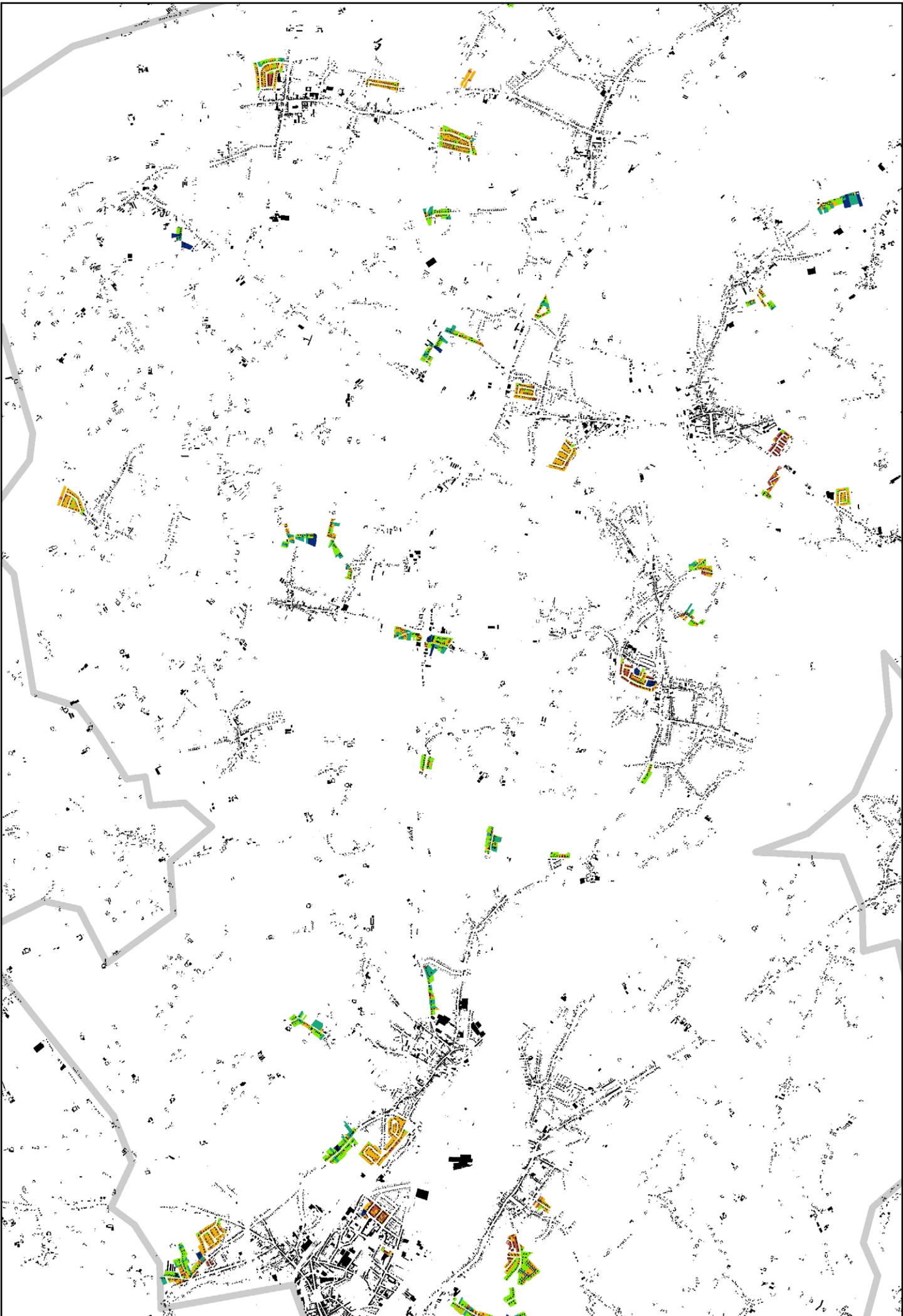
onvermijdelijke onnauwkeurigheden, dient wat de resultaten betreft in hoofdzaak naar de grote trends gekeken te worden, eerder dan naar gedetailleerde cijfers.

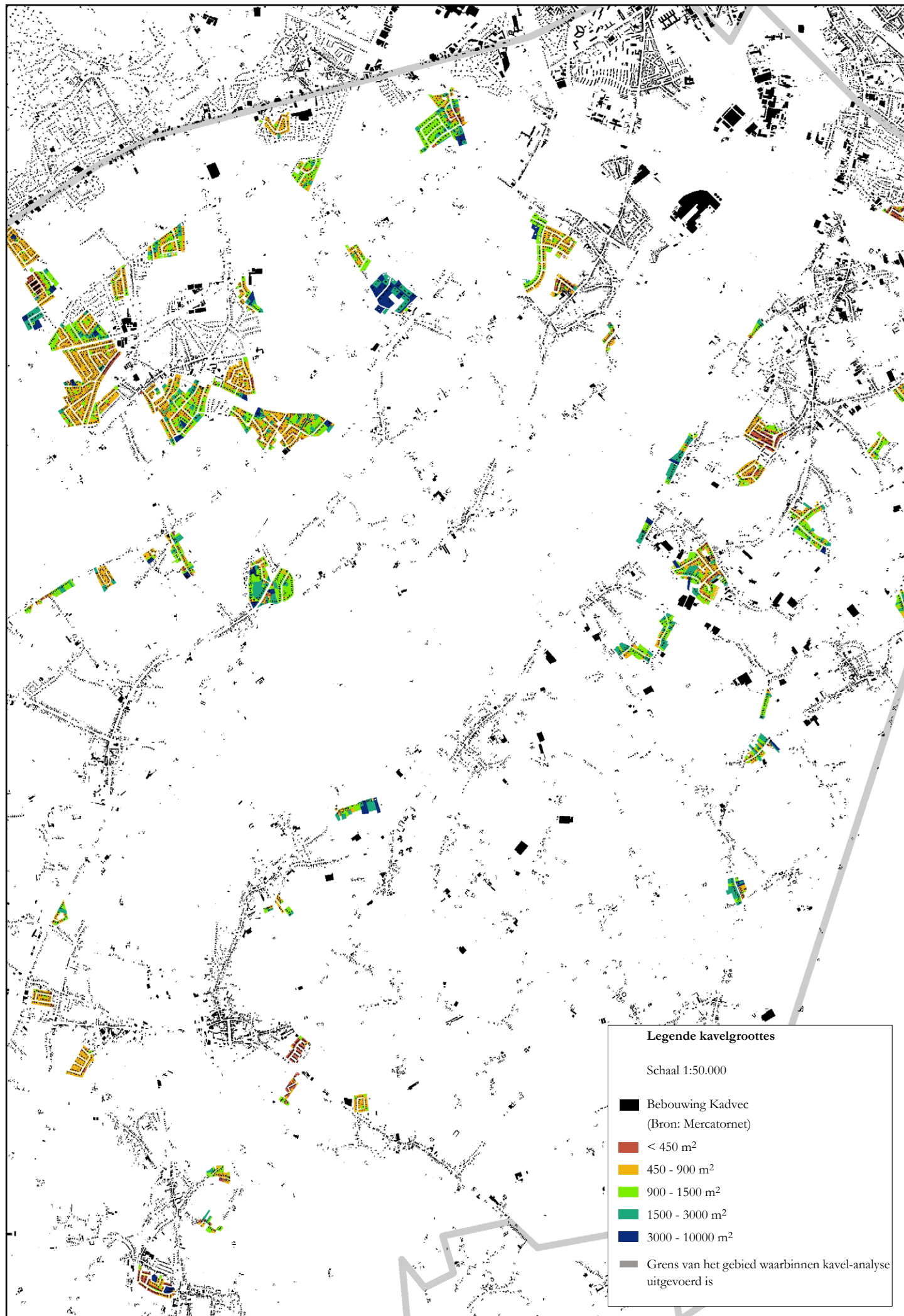
De spreiding van percelen uit de eerste respectievelijk tweede periode bevestigt de bevinding van een vroege suburbanisatie van de voorstadsgebieden als De Pinte en Merelbeke, die in de tweede periode gevolgd wordt door een 'rurbanisering'⁴⁸ van gebieden als Nazareth en het 'pendelgebied' [Kaart 13 - 14]. Nochtans verschenen ook in Nazareth, Gavere en Zingem reeds (kleinere) nieuwe verkavelingen op de kaart, waaronder sociale verkavelingen.

Het beeld van de lintvormige structuren is minder eenduidig. Enerzijds kunnen we aannemen dat verschillende lintstructuren reeds van voor de jaren 1960 aanwezig zijn. Hier is een interpretatie gemaakt van linten die een belangrijke verdere verdichting, of opvulling met kavels voor bebouwing kennen. Terwijl in de voorstedelijke gebieden de verkavelingsstructuren domineren, vinden we in de eerste periode verdere verdichting van linten vooral terug in de overige gebieden. Nochtans lijkt de verlintings-activiteit in de tweede periode toch nog zeer belangrijk te zijn. Vooral de gebieden buiten de kernen gelegen, zoals bij Ouwegem, Huise, Mullem, gebieden buiten de kernen van Nazareth en Eke en in mindere mate het lint van de Gaverse steenweg op de steilrand lijken hieraan onderhevig te zijn.

48 *Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen*, p. 41

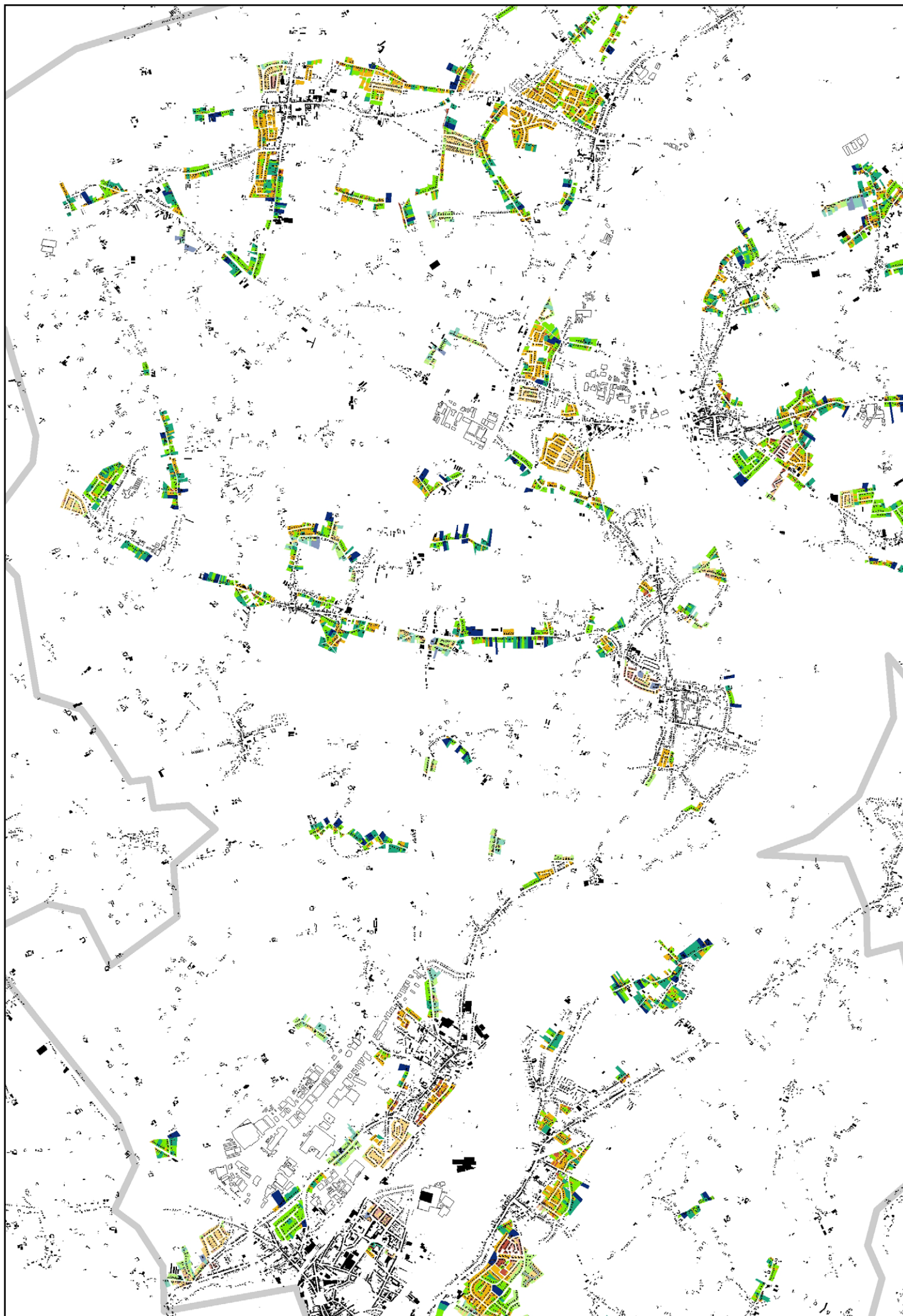
Kaart 16. Bebouwing en kavelstructuren voor linten en verkavelingen deelgebied 1 (periode 1)

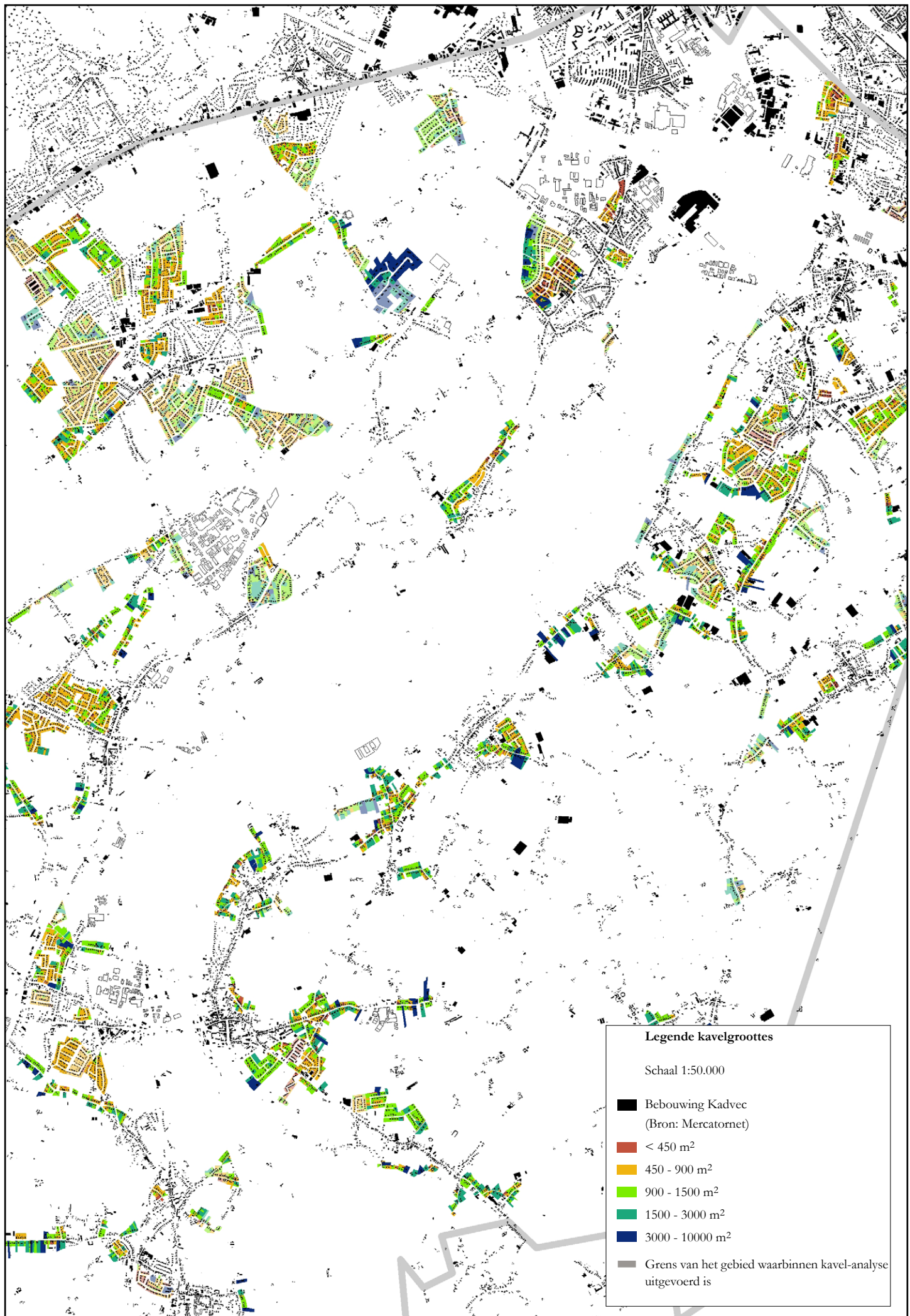




Kaart 17. Bebouwing en kavelstructuren voor linten en verkavelingen deelgebied 2 (periode 1)

Kaart 18. Bebouwing en kavelstructuren voor linten en verkavelingen deelgebied 1 (periode 2) + geledeilijke verlinting + industriële/commerciële bebouwing

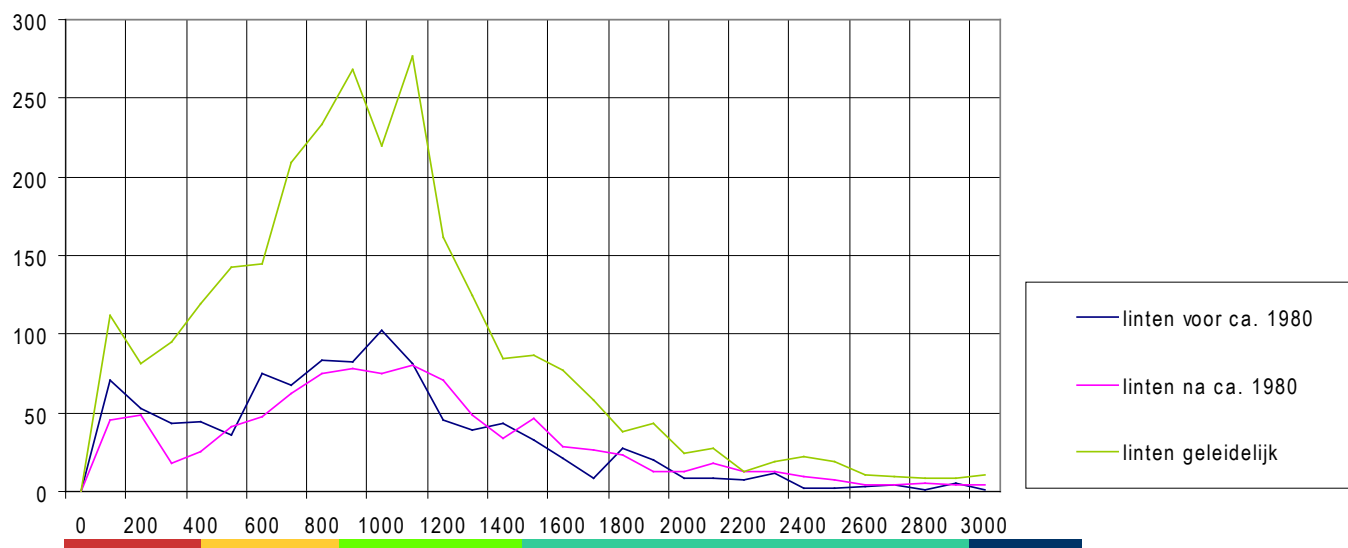




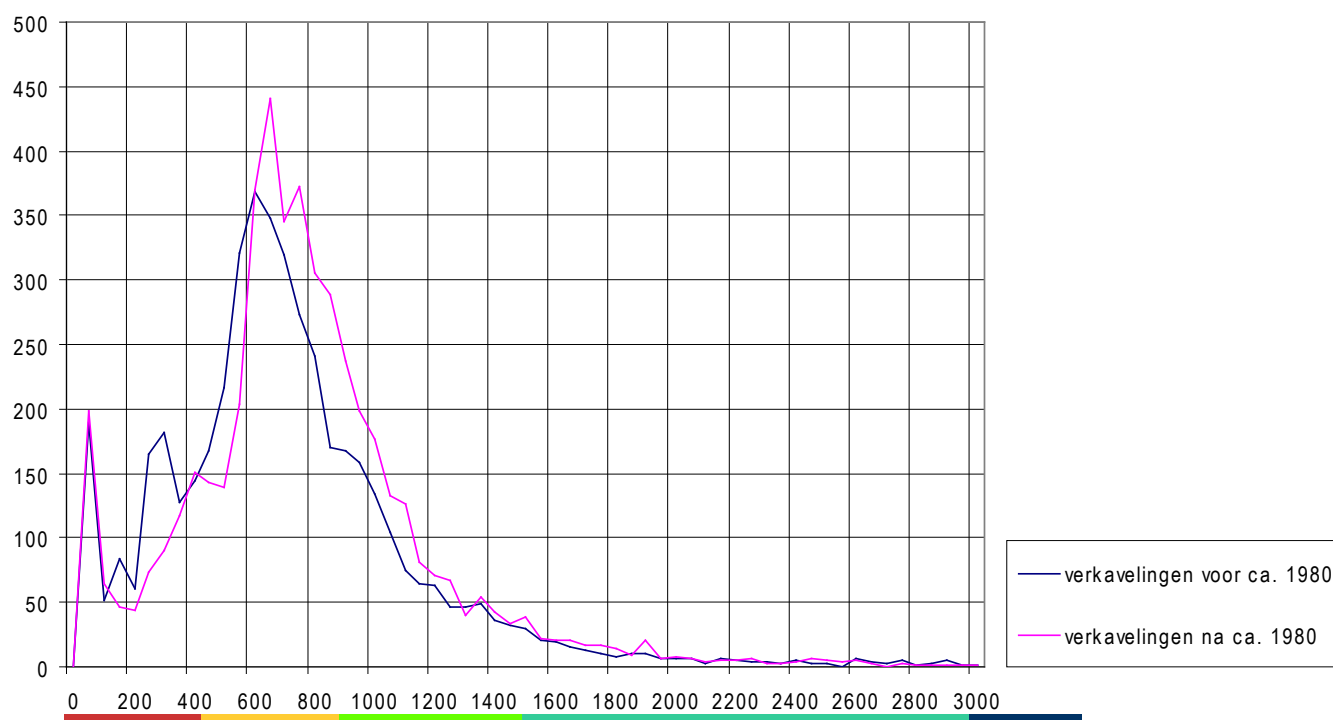
Kaart 17. Bebouwing en kavelstructuren voor linten en verkavelingen deelgebied 2 (periode 2) + geleidelijke verlinting + industriële/commerciële bebouwing

	Aantal				Gemiddelde perceelsgrootte			Mediaan perceelsgrootte		
	Periode 1	Periode 2	continu	Totaal	Periode 1	Periode 2	continu	Periode 1	Periode 2	continu
Linten gent-oudenaarde	1.043	1.017	2.830	4.890	937	1.137	1.038	864	994	903
Verkavelingen gent-oudenaarde	4.668	4.962		9.630	719	780		633	707	

Tabel 2. Percelen die tot lint- of verkavelingsstructuren behoren in het studiegebied Gent-Oudenaarde.



Grafiek 1.: Frequentie van kavelgroottes in lintstructuren voor periode 1 en 2 in m2.



Grafiek 2.: Frequentie van kavelgroottes in verkavelingsstructuren voor periode 1 en 2 in m2.

Globaal genomen zijn er half zoveel lintpercelen over de volledige periode aan te wijzen als verkavelingspercelen (Tabel 2.). De verkavelingen domineren dus in de naoorlogse suburbanisering van het wonen in dit gebied.

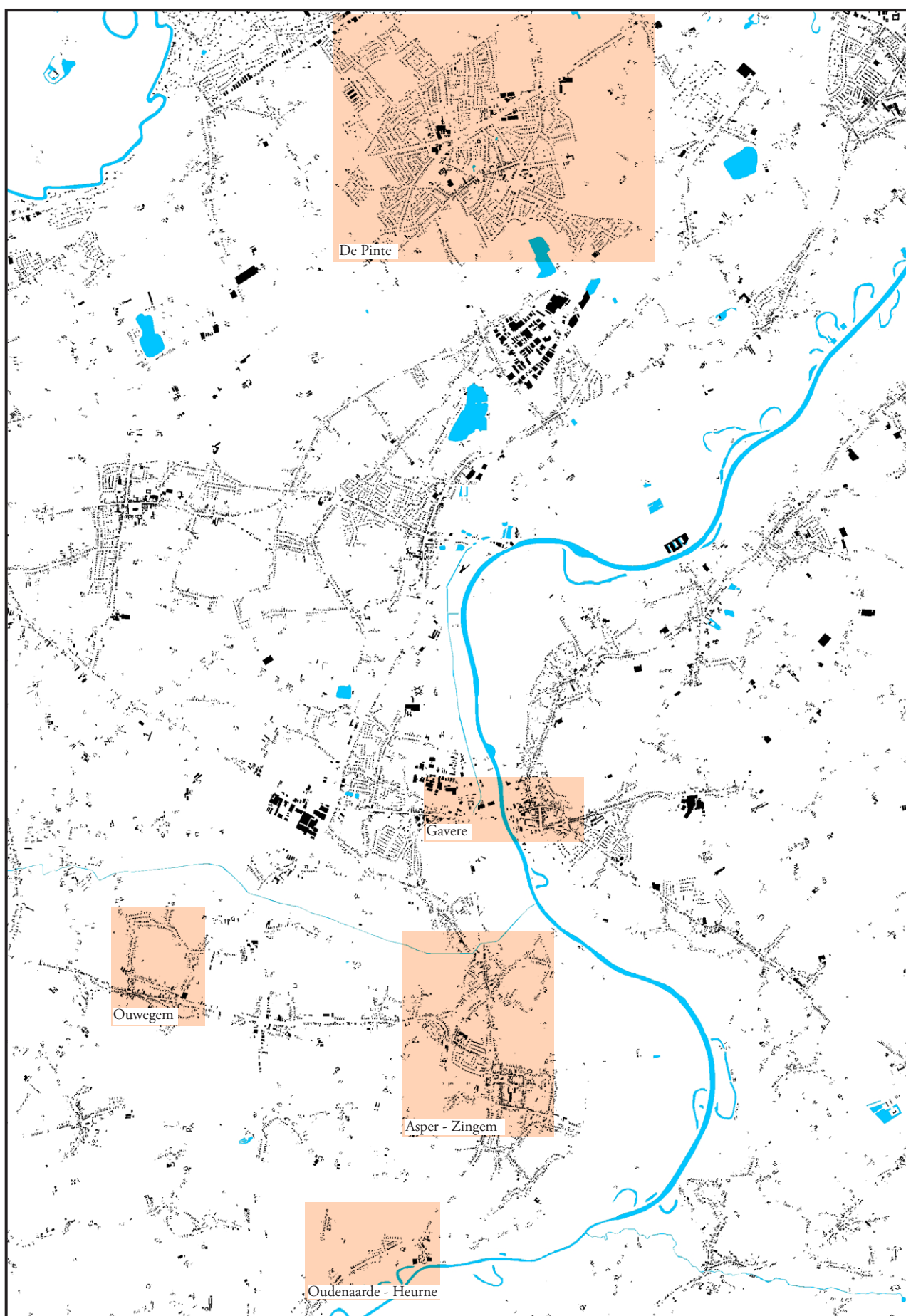
Het totale aantal percelen in verkavelingen voor de eerste periode bedraagt iets minder dan voor de tweede periode (die ongeveer dubbel zo lang duurt), een kleine 4700 (met een totale oppervlakte van 335 hectare) tegenover bijna 5000 (met een totale oppervlakte van 387 hectare). Dit toont aan dat in de eerste periode een groter aantal gebieden ontsloten werd, dan in de tweede periode (maar daarom nog niet meteen bebouwd!). Het verkavelingsritme is dus na de boom van de jaren 1960-1980 zowat gehalveerd.

Voor elk van deze lint- en verkavelingsstructuren werden enkele analyses uitgevoerd met betrekking tot de kavelgroottes. Zoals gesteld zijn de lintstructuren moeilijker eenduidig aan een bepaalde periode toe te wijzen. Toch geven de cijfers aan dat ze iets groter blijken te zijn in de tweede periode dan in de eerste periode, met een gemiddelde van 937 à 1137 m² en een mediaan die opschuift van 864 naar 994 m².

De verkavelingspercelen uit de latere periode zijn gemiddeld iets groter dan die uit de eerste periode (780 tegenover 719 m²) en ook de mediaan voor de tweede periode ligt hoger (707 tegenover 633 m²).

Wanneer de frequenties van het voorkomen van perceelsgroottes voor beide periodes worden uitgezet, zien we dat de curves voor de linten een nagenoeg identiek verloop hebben, terwijl bij de verkaveling de curve voor de eerste periode wat naar links verschoven is tegenover deze voor de tweede periode [Grafiek 1 en 2]. Het verloop van beide curves is wel gelijkaardig. Een opvallend kenmerk voor beide verkavelingscurves is dat ze twee pieken vertonen, eentje bij kavelgroottes van om en bij de 300 (eerste periode) a 450 m² (tweede periode), en dan een piek rondom de mediaan. De eerste piek stemt overeen met verkavelingsstructuren van gekoppelde of rijwoningen. Deze kleinere kavelgroottes (die in de 2de periode toch wat groter geworden zijn) zijn in dit gebied vaak tot sociale woonwijken terug te voeren. De tweede piek ligt rond de mediaan voor wat betreft de private, alleenstaande woningen. Beide curves vertonen een hoge piek rondom de mediaan, en, als alleen naar private kavels gekeken wordt, ze zijn lichtjes asymmetrisch. Met andere woorden, naar de lagere kavelgroottes toe is de spreiding minder breed, terwijl er naar de grote kavelgroottes een bredere spreiding is. Dit duidt er op dat er voor private kavels een soort 'ondergrens' aan te duiden is (zo ongeveer rondom de 500 m²), met een groot aandeel aan kavels dat net wat groter is dan dit minimum, en dan een ruim scala aan kavelgroottes die boven de mediaan uitsteken. Waarbij in de tweede periode een belangrijker aandeel aan deze grotere kavels aan te duiden is.

Deze kavels worden volgens grootteklassen aan de hand van een Natural breaks classification gekarteerd (benaderend). Dit geeft het spreidingspatroon van de kleinere kavels van gekoppelde of rijwoningen weer, de bulk aan private woonkavels die rondom de mediaan schommelen en ten slotte nog 3 categorieën van grotere kavels.



Situering woonomgevingen

Recente trends in woningaanbod kwalitatief geduid aan de hand van enkele woonomgevingen

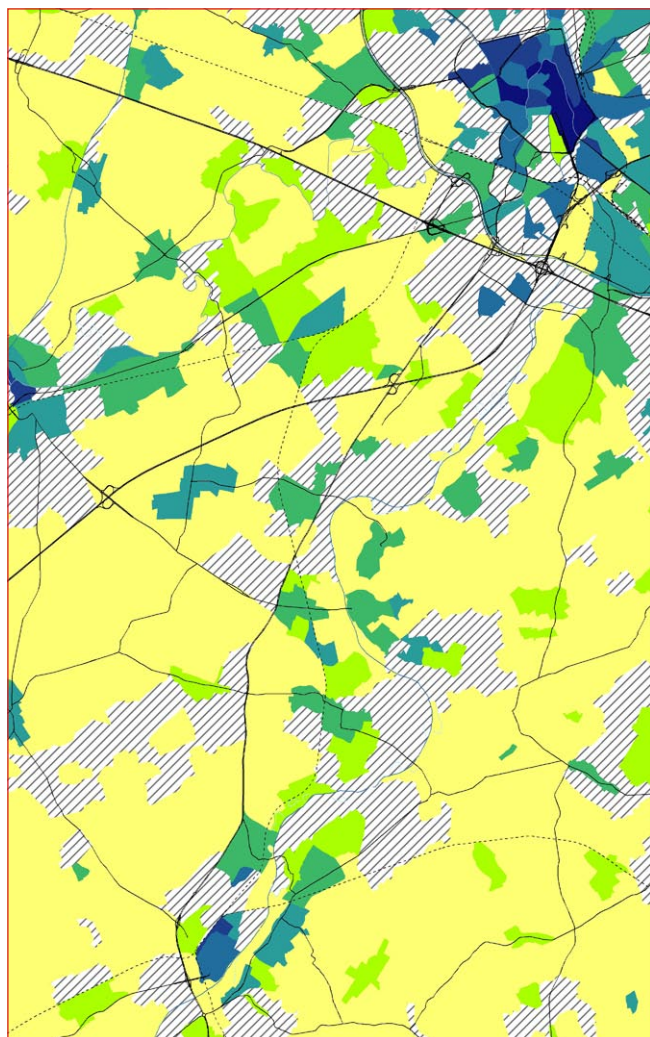
Met de voorgaande analyses als achtergrond, wordt in een aantal gebieden op het terrein enkele kavelstructuren voor het wonen van naderbij onderzocht. Daarbij wordt specifiek op zoek gegaan naar plekken waar we evidentie vinden van de meest recente trends zoals in de nota 'Trends...' geformuleerd. De aandacht gaat naar eventuele kavelverkleining door mutatie van de verkaveling tot een gestandaardiseerd en geformatteerde typologie (koppelwoningen, kleinere kavels, minder vrijheidsgraden op de eigen kavel, uniforme bouwstijl, fenomenen van 'gating') of de introductie van groepswoningbouw en appartementstypes.

We laten ons daarbij leiden door de structuren zoals hoger geïdentificeerd enerzijds, en door een inschatting van de gebieden die recent de grootste ontwikkelingsdynamiek hebben gekend. Bij gebrek aan eenduidige data over het aantal woningen, wordt de toename van het aantal huishoudens in de periode 1997 – 2007 in kaart gebracht, teneinde gebieden met een relatief hoge dynamiek te identificeren [Kaart 18]. De toename van huishoudens, en dus wellicht ook de verdichting van het wonen, concentreert zich in de kerngebieden van het studiegebied. De pendelzone, met Asper-station, Asper-Dorp en Zingem verschijnt daarbij als één conglomeraat, terwijl elders de kernen relatief goed onderling onderscheiden kunnen worden.

Ter illustratie bekijken we ook de toename van het aantal gezinnen in absolute aantallen over de recente twee jaren (2005-2007) [Kaart 19]. Opnieuw zien we toename in de pendelgebieden, en valt op dat voor De Pinte bijvoorbeeld de toename zich vooral in de centraler gelegen sectoren voordoet. Ook in Nazareth is de toename in de kernen Nazareth en Eke, en ook in het verspreid bebouwde gebied rondom Zevegem (dit laatste moet vooral verklaard worden door het feit dat dit een zeer grote statistische sector vormt, wat een vertekend beeld oplevert) belangrijk. Het verschil tussen Nazareth en De Pinte echter is frappant. Terwijl het in Nazareth wellicht vooral gaat om het verder vollopen van bestaande verkavelingswijken, vermoeden we dat in De Pinte de toename zou kunnen wijzen op een verdichting van de kern door introductie van nieuwe dichtere woningtypes.

Vervolgens werd op het terrein op zoek gegaan naar het voorkomen van de 'verdichtende' woningtypes zoals de 'geformatteerde' verkaveling of appartementsbouw,⁴⁹ waarbij ook aandacht voor recente woonontwikkelingen en verstedelijkingsverschijnselen als geheel werd geschonken. Dit terreinwerk concentreerde zich op enkele gebieden in De Pinte, het 'conglomeraat' Asper-Station – Asper-Dorp – Zingem, en in samenhang daarmee Gavere, de lintkernen langsheen de Gaversesteenweg en linten uitgaande van Oudenaarde anderzijds. Tenslotte werden ook nog enkele landelijke gehuchten als Ouwegem, Lozer, Huise en Mullem aangedaan. Hiervan zijn de eerste twee gedocumenteerd. De keuze is noodgedwongen selectief. Nochtans stroken de bevindingen op het terrein met het globale beeld dat uit de overige analyse voor het gebied naar voor komt.

⁴⁹ Zo bleef Nazareth bijvoorbeeld buiten beeld, omdat we verwachtten dat hier het courante verkavelingspatroon verderzet.



Kaart 18. Toename huishoudens per oppervlakte-eenheid 1997 - 2007 (~verdichting)

Schaal 1:100.000

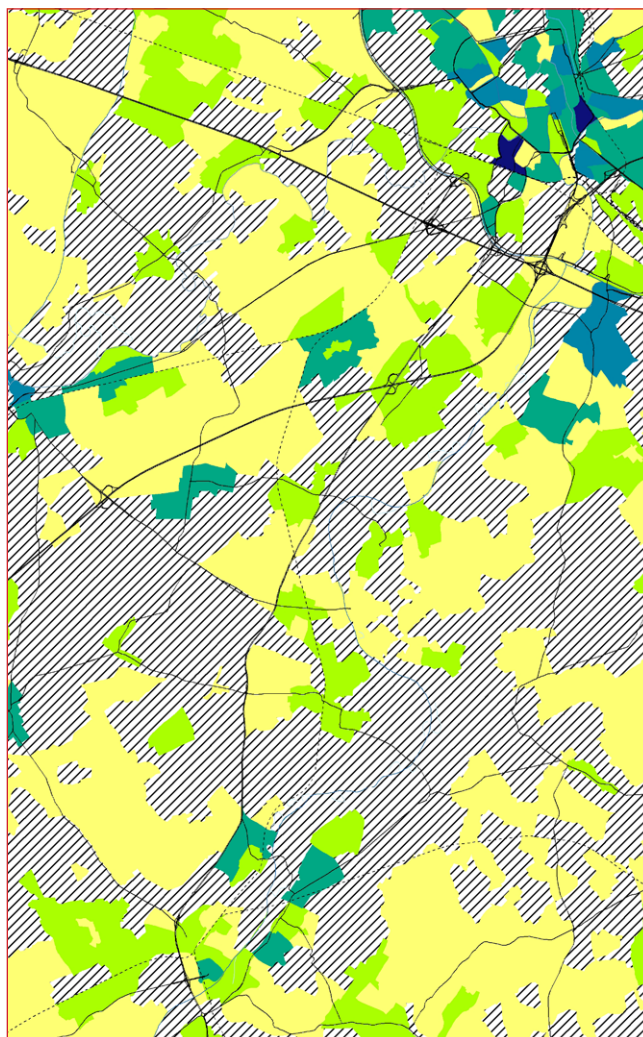
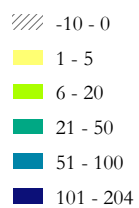
(Bron: Rijksregister na verwerking door WP3)

- /// < 0 hh/ha
- 0 - 0,2 hh/ha
- 0,2 - 0,5 hh/ha
- 0,5 - 1 hh/ha
- 1 - 2 hh/ha
- 2 - 4 hh/ha
- 4 - 8 hh/ha
- 8 - 15 hh/ha

**Kaart 19. Toename huishoudens
2005 - 2007**

Schaal 1:100.000

(Bron: Rijksregister na verwerking door WP3)





1



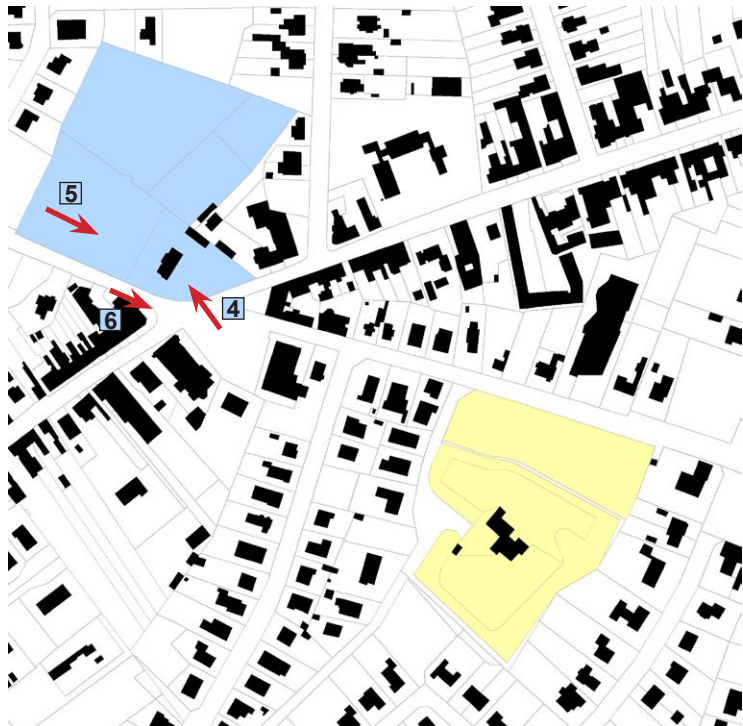
4



5



2



Verdichtingsfenomenen in De Pinte: Kasteelpark Viteux



3

1. Masterplan Kasteelpark Viteux

Bron: ABSCIS ontwerpgroep, *Masterplan Viteux*, 2005, p. 13

2. Overzichtsbeeld kasteelpark en Woongaard

Bron: ABSCIS ontwerpgroep

3. Sfeerbeeld De Woongaard

Bron: ABSCIS ontwerpgroep, *Projectdossier De Woongaard*, p. 1

5. Oorspronkelijke toestand kasteel Viteux

Bron: Team Vlaams Bouwmeester, *Open Oproep 0618*



6



Verdichtingsfenomenen in De Pinte

Het terreinonderzoek in De Pinte wees uit dat de voorgenomen verdichting in het gebied dat in het GRS aangeduid werd als de 'centrumbocht' alvast vorm krijgt door een drietal recente projecten met collectieve woontypologieën in het centrum van 'verkavelingsgemeente' De Pinte. Nabij het Kerkplein, werd naast de kerk in de jaren 1980-90 een appartementsgebouw opgetrokken. De twee nieuwe projecten sluiten eveneens onmiddellijk bij dit centrum aan, en worden gerealiseerd op twee voormalige kasteel- of villadomeinen.

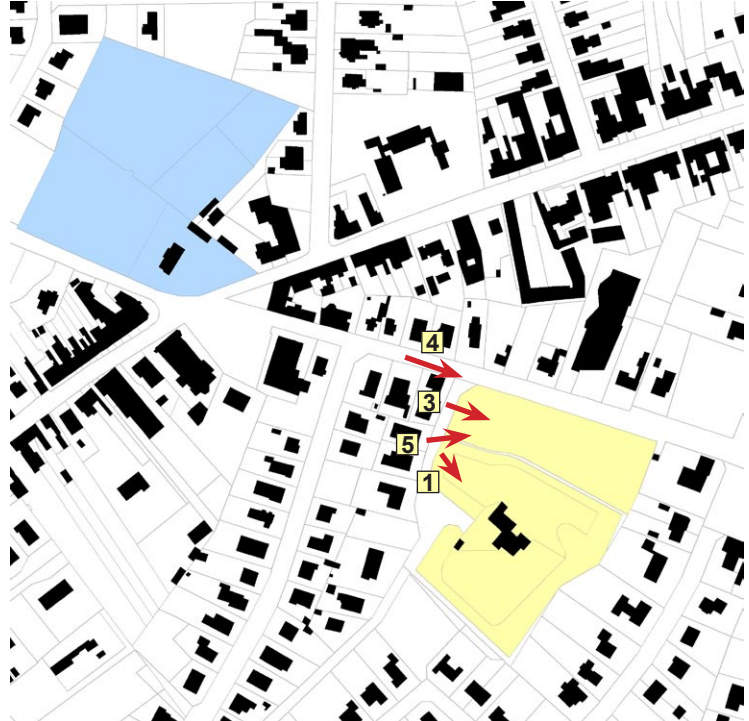
Het eerste project betreft het Kasteelpark Viteux, na initiatief van de gemeente De Pinte gerealiseerd in een PPS-formule door een private ontwikkelaar.⁵⁰ Het project vindt zijn aanvang in 2002 wanneer de gemeente beslist om dit centraal en cruciaal gelegen domein aan te kopen van de privé-eigenaar, met als doel er een woonproject te realiseren, een publiek toegankelijk park te creëren en het kasteel een publieksfunctie te geven. De gemeente laat zich bijstaan door de Vlaams Bouwmeester voor het formuleren van ene projectdefinitie voor het project en selectie van een ontwerper. In de projectdefinitie worden de:

basislijnen van het project worden alvast vastgelegd: het vroegere kasteelpark met vijver moet behouden blijven en een publieke functie krijgen, de boomgaard wordt omgetoverd tot woonproject en het kasteel zelf moet een publieke functie krijgen waar *“een combinatie van de behoeften tentoonstelling, kunst, ceremonie en toeristisch infotrefpunt haalbaar moet zijn.”* (p. 1) Voor het woonproject wordt gesteld dat het *“dient een antwoord te geven op de toenemende vraag naar woongelegenheden met een sociale mix ten behoeve van de jonge gezinnen, senioren en minder validen.”* (p. 3)⁵¹

Inmiddels is het project in uitvoering door Artes Projects nv & De Bonte Koe, naar een ontwerp van ontwerpgroep ABSCIS, die ook verantwoordelijk was voor het masterplan.

⁵⁰ Mielch Depaep en Evi Bervoets, “PPS stimulans of hinderpaal voor kwaliteit?,” in, Niet-gepubliceerde eindverhandeling, (Leuven: KULeuven, 2008)-

⁵¹ Projectdefinitie zoals geciteerd in Mielch Depaep, “PPS stimulans of hinderpaal voor kwaliteit?”.



Verdichtingsfenomenen in De Pinte: Polderdreef en project Park te Poldere

De 28 woningen zijn ontworpen met aandacht voor een laag energieverbruik, zorg voor waterbeheersing en levenslang wonen. Ze worden geconcentreerd in drie bouwvolumes in een hoek van het domein. Het kasteel aan de pleinzijde is gerestaureerd en via een wandelpad met de drie geclusterde bouwvolumes verbonden. Voor het overige wordt het romantische kasteelpark grotendeels behouden en verrijkt met enkele hedendaagse elementen ('bespeelbare kunstwerken').

Het tweede project is gelegen net buiten het centrum langs de Polderdreef die De Pinte verbindt met de N60 en de E17 en is eveneens op een voormalig kasteel- of villadomein gerealiseerd.⁵² Aan de straatzijde is een serie van 36 appartementen in een viertal bouwvolumes gebouwd van 2 bouwlagen met zadeldak. Op het achterliggende parkdomein, dat van oudsher van een gracht voorzien is, worden op het centrale eiland 36 woningen in 3 verbonden bouwvleugels gebouwd, met ondergrondse parkeergelegenheid. Beide projecten worden gerealiseerd door vastgoedontwikkelaar Axel Lenaerts.⁵³

De actuele projecten portefeuille van de ontwikkelaar bevat enkele appartementscomplexen in de Gentse binnenstad en aan de kust. Een randstedelijk project als De Pinte blijkt voor de ontwikkelaar een specifieke uitzondering, waarvan het marktsucces bepaald wordt door, enerzijds, de specifieke locatie en anderzijds het hoogwaardige aanbod dat duidelijk in de hogere prijscategorieën te situeren is (met naar verluidt eenheden van meer dan 1 miljoen euro). Gezien echter de recente afkoeling van de woningmarkt en de appartementenmarkt in het bijzonder lijken dergelijke 'grote' projecten in de orde van 10-tallen eenheden volgens de ontwikkelaar niet meer aan de orde, zeker niet in randstedelijke, laat staan buitenstedelijke contexten. Relevant voor het studiegebied is nog de stelling van de ontwikkelaar dat gelijkaardige projecten in Nazareth wel overwogen waren maar als niet realistisch werden gecatalogeerd. Hooguit zijn kleinere projecten van 2 à 3 appartementen in rand- of buitenstedelijk gebied nog het overwegen waard.

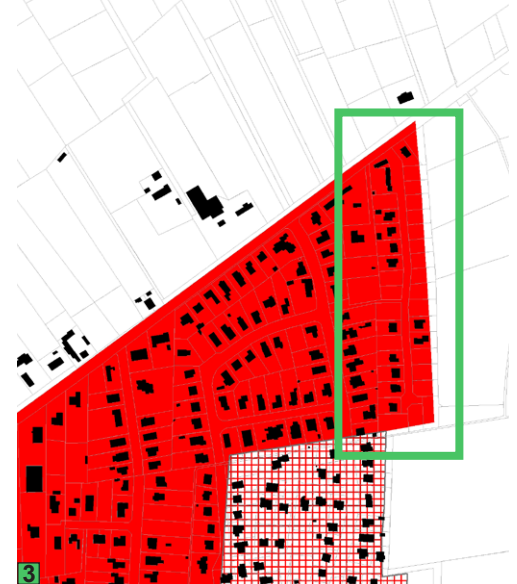
Indicatief kan meegegeven worden dat de bewuste projecten een dichtheid halen van respectievelijk 40 woningen per hectare (kasteelpark Viteux) en 38 woningen per hectare (voor de 72 woningen langs de Polderdreef).⁵⁴

Nochtans verschillen beide projecten onderling grondig. Terwijl het kasteelpark Viteux een wezenlijke bijdrage levert aan de publieke ruimte in het centrum van de Pinte is dit voor het project Ter Poldere niet het geval. De behandeling van publieke ruimte in beide projecten is fundamenteel verschillend. Ter hoogte van de Polderdreef is het Ter Poldere project van de straatzijde afgesloten door een met haag en toegangscontrole omgeven voortuin, die het project het karakter van een hekwerkwijk geeft. Los van deze fysieke barrière wekt de inplanting van de gebouwvolumes de afscherming van het achterliggende voormalige kasteeldomein in de hand. Hiermee wordt een van de cultuurlandschappelijke componenten –het kasteeldomein als landschappelijk relict dat nog enig reliëf en variatie aanbracht in het uniforme verkavelings-weefsel van de Pinte, in de feiten aan het oog onttrokken en geprivatiseerd. Een verschillende dispositie van bouwvolumes had hier wellicht een aantal cultuurlandschappelijke kwaliteiten kunnen vrijwaren.

52 Zie voor het achterliggende project: http://www.axellenaerts.be/projecten/park_te_poldere.html (website ontwikkelaar), <http://www.beyondargentaarum.com/> (website van de architect), beiden laatst bezocht 18/09/2008.

53 De ontwikkelaar werd kort telefonisch bevraagd over beide realisaties. Dd. 16/09/2008.

54 In navolging van eerder onderzoek rond dichtheid, werd de dichtheid bepaald op basis van de perceelsoppervlakte, vermeerderd met de helft van het onmiddellijk aanliggend publiek domein. Zie Schreurs, *Onderzoek naar het omgaan met richtdichtheden*.



De 'geformatteerde verkaveling'⁵⁵ in De Pinte

Zoals aangegeven in de nota 'Trends...' wordt in de recente praktijk van alleenstaande woningbouw een tendens aangetroffen waarbij de typische vrij staande woning in de verkaveling een aantal vrijheidsgraden verliest, doordat percelen kleiner worden en de architecturale uitwerking uniformiseert wat zich vertaalt in een intensiever grondgebruik door bouwvolumes die aan hoogte winnen. Waar eertijds de enkele bouwlaag met zadeldak domineerde, verschijnen er nu types met twee bouwlagen plus dak, het archetypen van de 'pastorie-woning'.

De recente verkaveling aan 'Den Duiver' in De Pinte beantwoordt aan het type. Het gaat om de verkaveling van een laatste resterende strook aan de rand van een oudere verkaveling. De recent gebouwde woningen, die nog niet op de Kadvec-toestand van 1 januari 2005 verschijnen, voldoen aan het beschreven architecturale type. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt ongeveer 6 are, wat alvast onder het gemiddelde van 7,8 are voor verkavelingen uit de periode 1980 – 2005 voor de regio ligt. Nochtans werd de meer doorgedreven vorm van kavelverkleining in dit type wijken, waarbij gebruik wordt gemaakt van koppelwoningen en dus nog kleinere kavelgroottes, niet in de Pinte aangetroffen.



Geformateerde verkaveling in De Pinte

⁵⁵ Ryckewaert, *Trends in de architectuur en de nederzettingspatronen van het wonen*, Michael Ryckewaert en Bruno De Meulder, *Een tour d'horizon van recente ruimtelijke trends in het wonen. Uitdagingen voor de ruimtelijke ordening van morgen?*, Niet gepubliceerde onderzoekspaper (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)



Quasi-stedelijke ontwikkeling in Gavere

Groeps- en collectieve woningbouw in het tussengebied 1: quasi-stedelijke ontwikkeling in Gavere

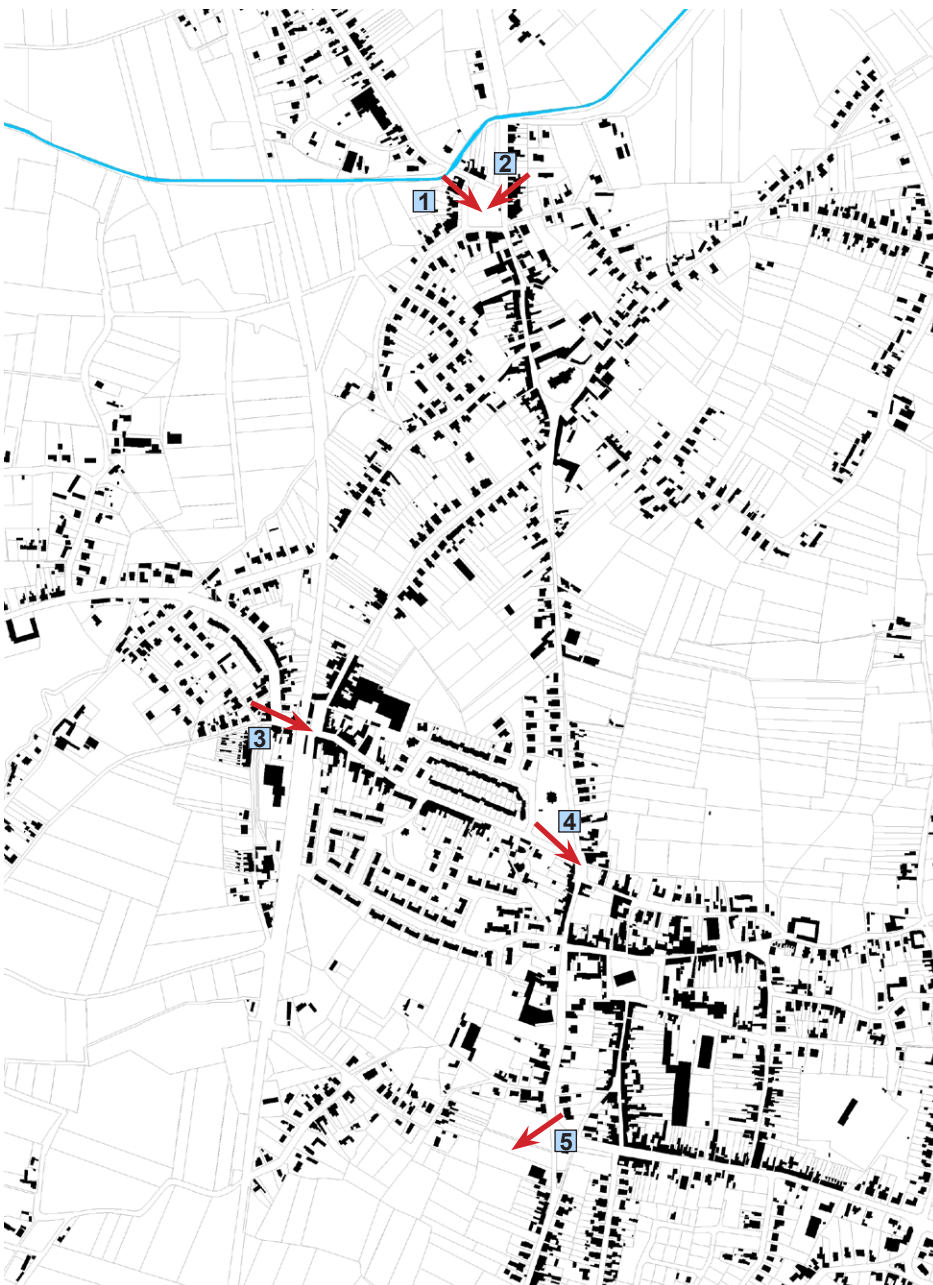
Gavere situeert zich rondom een karakteristiek langwerpige dorpsplein op de steilrand die over de Scheldevallei uitkijkt. Het centrum is goed uitgebouwd met allerhande voorzieningen en kent een vrij dense aaneengesloten bebouwing. Naast handelszaken en horeca in de omgeving van het plein, komt langsheen de Kloosterstraat een belangrijke cluster van (katholieke) voorzieningen voor met school, rust- en verzorgingstehuis, klooster. Het centrum kent een diverse bebouwing met rijwoningen, zowel in de meer burgerlijke variant als kleine arbeiderswoningen, maar ook grotere villa-percelen. Zoals uit de analyse van de verkavelingspatronen bleek concentreerde de typische rurbane ontwikkeling met een aantal sociale woningbouwkwartjes en private verkavelingen sinds de jaren 1960 zich vooral ten oosten van deze kern, op het plateau.

Recent echter concentreert de ontwikkeling zich in het gebied aan de voet van de steilrand, in de Scheldevallei. Naast een aantal nieuwe voorzieningen zoals een supermarkt, een nieuwe politie- en brandweerpost werden in het gebied ook woningen gerealiseerd. Het gaat om een complex met serviceflats [foto De Lork], een reeks van sociale koopwoningen, en enkele appartementsgebouwen, met ondermeer praktijkruimtes voor vrije beroepen [foto's plus aanduiden op kaartje].

Deze ontwikkeling strekt zich ten dele ook uit op de linker Scheldeoever, langsheen de Scheldestraat naar de spoorlijn en Asper-Station toe. Hier zijn ondermeer ook appartementen met handelszaken gerealiseerd of in aanbouw en werd recent een reeks sociale woningen gerealiseerd. Daarmee wordt het relatief dichtbebouwde lint, dat aanzet van aan de N60 naar het station toe en de kern van Asper Station vormt, verder tot in de Scheldevallei getrokken. Achter dit lint liggen enerzijds verkavelingen en, tussen spoor en Schelde, een belangrijke industriezone. Het GRS voorziet overigens om ook ten zuiden, achter het 'kernlint' tussen spoor en Schelde een zoekzone voor nieuwe bedrijvigheid.

Globaal kunnen we dus stellen dat na een periode met vooral uitbreidingsgerichte ruralisering, nieuwe woonvormen in Gavere voorkomen als onderdeel van een globalere ontwikkeling waarin de tussenzone tussen Gavere en Asper-Station de focus is van wat we in de feiten als een 'quasi-stedelijke' ontwikkeling zouden kunnen noemen, gezien het programma in hoofdzaak voorzieningen, bedrijvigheid en groepswoningbouw en appartementen betreft.





Asper - Zingem

Groeps- en collectieve woningbouw in het tussengebied 2: Asper - Zingem

Terwijl de ontwikkeling als hierboven aangegeven de verknoping tussen Gavere en Asper overheen de Schelde verder versterkt, doen Asper-Station, Asper-Dorp en Zingem zich ook steeds meer voor als een door verlinting aaneengesloten structuur. Deze linten zijn bebouwd met diverse woningtypes die getuigen van de gestage verdichting en aanvulling van het lint. Concentraties van aaneengesloten rijwoningen, bijvoorbeeld deze langs de genoemde Stationsstraat, langs de Steenweg tussen het Carlos Dierickxplein en de kerk van Asper-Dorp of nabij de kern van Zingem, wisselt af met bebouwing van vrijstaande woningen of driegewel woningen. Deze structuur is aangevuld met verkavelingsfiguren, die in hoofdzaak in tweede orde bij deze verlinte structuren aansluiten, of binnengebieden van volledig met bebouwingslinten omrande 'kamers' opvullen. Het is een losse structuur, die gezien de ruime woonzonerings voorzien in het Gewestplan in theorie nog heel wat capaciteit voor bijkomend woonaanbod bezit. In tegenstelling dus tot De Pinte, waar het opgevuld raken van het bebouwbare areaal leidt tot het verschijnen van 'geformatteerde' verkavelingsfiguren gaat het hier om traditionele verkavelingswijken met een grote diversiteit aan vrijstaande woningen (tenzij misschien in het binnengebied aan de Leebeek-laan bij Asper waar beduidend kleinere percelen voorkomen). De uitzonderingen vormen enkele oudere sociale woningbouwwijken, zoals de Sint Janswijk bij Asper-Station of de 'Tuinwijk' en 'Wijnhuisveld' in Zingem.

Nochtans treffen we in het gebied in de recentste ontwikkeling ook 'verdichtende' woonvormen aan, maar deze zijn uitsluitend beperkt tot die kernzones (zoals overigens ook in het GRS vooropgesteld), met name het Carlos Dierickxplein en in Zingem langs de gewestweg N435.





Voorstедelijke uitlopers in Oudenaarde - Heurne



Recente verlinting: voorstedelijke uitlopers in Merelbeke en Oudenaarde – Heurne

Gezien de 'verknoping' van Gavere met Asper en Zingem enerzijds, en het bestaan van een snoer van nederzettingen als Zemmerzake, Vurste en Melsen op de steilrand anderzijds, ontstaat vanop de doorgaande verbindingen, zoals de Gaversesteenweg het beeld van een nagenoeg continue nederzetting langs de Scheldevallei tussen Merelbeke en Gavere. Op kaart wordt nochtans duidelijk dat tussen de genoemde kernen de bebouwing slechts uit een dun en vaak nog erg transparant lint bestaat. Opnieuw wisselen oudere woningtypes, vooral aansluitend bij de kernen, af met nieuwere woningen die beantwoorden aan de diverse varianten van de vrijstaande woning.

Ook in zuidelijke richting raakt het 'conglomeraat' Gavere – Asper – Zingem bijna aan de lintvormige uitlopers van Oudenaarde, met name ter hoogte van het gehucht Heuvel bij Heurne. Deze laatste illustreert de diversiteit in lintpatronen en hoe deze linten tot op vandaag gegeerde bouwlocaties voor vrijstaande woningen blijven. Ondanks deze bebouwing is het open kouter landschap van het gebied Axelwalle nog relatief ongeschonden, dit in tegenstelling tot Asper-Zingem waar dergelijke grootschalige open gebieden niet meer aanwezig zijn. Nochtans is het open gebied slechts zichtbaar van 'achter' het lint.

Het gehucht vindt zijn oorsprong in een oversteekplaats over de Schelde op de verbindingsweg Zingem – Heurne – Eine – Oudenaarde. Vlakbij liggen twee vierkantshoeves. De spoorweg Gent – Oudenaarde kruist de verbindingsweg ter hoogte van het gehucht Heuvel. In de jaren 1950 wordt er een Kleine Landeigendom-wijk (sociale koopwoningen) opgetrokken. Vanaf ca. de jaren 1990 wordt de Heurnestraat tussen de kernbebouwing van Heurne enerzijds en de 'voorpost' van sociale koopwoningen van Heuvel aan de spoorwegovergang anderzijds opgevuld met typische vrijstaande verkavelingswoningen. De uiteenlopende stijlen verraden diversiteit in architecturale smaak maar ook in bouwperiode. Het gaat stuk voor stuk om ruime bouwkvelds van 9 a 10 are. In tweede orde wordt nog een insteekweg aangelegd voor een mini-verkaveling, die aansluit bij de Landeigendom-wijk en merkelijk kleinere kvelds heeft van ca. 6 are.

Feit is dat het nieuwe tussenstuk het zicht op de achterliggende kouter Axelwalle ontnemt. Aan de zuidzijde blijft nog wat ruimte over tussen de huizen, ondermeer omdat er nog een landbouwuitbating plaatsvindt, zodat hier het zicht op de groene Scheldevallei bewaard blijft.

Een gelijkaardige situatie doet zich voor ter hoogte van de Gaverse steenweg en de bebouwingsuitlopers vanuit Merelbeke, in het noorden van het studiegebied, waar in een bepaalde sectie de oostkant van de weg systematisch bebouwd is met





Ouwegem

verkavelingswoningen terwijl de westkant, naar de vallei toe, open en groen blijft. Hier wisselen koppelwoningen, vrijstaande woningen en 'halve rijwoningen' elkaar af. De percelen voor de vrijstaande woningen zijn eveneens merkkelijk groter dan wat in verkavelingen wordt aangetroffen (9 – 12 are), terwijl de percelen voor de koppelwoningen rondom de 6 are schommelen en de 'hybride rijwoningen' nog wat smaller zijn en afhankelijk van de diepte tussen 3,5 tot 6 are uitkomen.

Landelijke kernen: Ouwegem, Lozer, Huise, Mullem

Een aantal landelijke gehuchten zijn in de bestudeerde periode aangevuld met (relatief kleine) verkavelingen. Gezien echter de beperktere woonzonerings en hun positie in grootschalige open landschappen, zijn het vrij kleine en compacte kernen gebleven, met uitzondering misschien van Ouwegem en Lozer, die als kern verbonden zijn met het bebouwingslint langs de N435. Uitzonderlijk is hier dat er geen systematische opvulling van 'mazen' die ontstaan door verlinting is gebeurd. Ouwegem is wat betreft een markante structuur. Op basis van het traditionele nederzettingspatroon is het gehucht uitgegroeid tot een ringvormige structuur rondom een centrale open ruimte (die als parkgebied bestemd is). Beleidsmatig lijkt het behoud van deze structuur in zijn huidige vorm voorop te staan, getuige de aanduiding in de atlas WUG om een resterend WUG in principe niet aan te snijden.



5. Besluit

5.1. Beperkte impact van ‘verdichtende’ woon- en verkavelingstypologieën

In het onderzoeksgebied komen in beperkte mate nieuwe verdichtende woon- en verkavelingstypologieën voor. Dit komt het duidelijkst tot uiting in talrijke projecten van appartementsbouw die evenwel beperkt zijn tot de centra van enkele kerngebieden, zoals in De Pinte, Gavere, Asper-Zingem. Een fundamentele verschuiving van de klassieke verkaveling met vrijstaande woningen naar meer ‘geformatteerde’ versies met kleinere kavels, koppelwoningen of dies meer werd in het gebied niet structureel aangetroffen. In De Pinte werd een sporadisch voorbeeld van de trend geïdentificeerd. Voor het overige blijven klassieke vrijstaande woningen domineren, wat niet verwonderlijk is gezien er gegeven de ruime woonzonerings, zeker in het gebied van de ‘pendel’ gemeenten (met Nazareth – Eke, Asper-Zingem), nog talrijke bouwmogelijkheden voor dit type overblijven. Het gaat dan zowel om nieuwe ‘verkavelings’mogelijkheden, met andere woorden, vlakvormige structuren, als bouwmogelijkheden langsheen bestaande linten, waar eveneens de klassieke vrijstaande woning, op vaak nog vrij aanzienlijke kavels, gerealiseerd kan worden.

5.2. Dominantie van generieke woon(omgevings)types maar diverse cultuurlandschappen. Eerste proeve van een typologie

Randstedelijke woonomgevingen: satelliet en voorstad

Ondanks het feit dat de generieke woon(omgevings)types blijven domineren, bracht de morfologische analyse een ruime diversiteit aan nederzettingsstructuren aan het licht. Zelfs gebieden die functioneel ruimtelijk een gelijkaardige positie innemen, zoals bijvoorbeeld De Pinte en Merelbeke die beide tot het randstedelijk gebied van Gent behoren, kennen grote cultuurlandschappelijke verschillen, zodat er sprake kan zijn van verschillende woonmilieu's. De Pinte verschijnt als een residentiële satelliet, terwijl Merelbeke een klassieke, open voorstedelijke ontwikkeling kent.

Quasi-stedelijke woonomgevingen van de landelijke ‘centrale plaats’

Gezien het voorzieningen niveau, en de specifieke recente ruimtelijke ontwikkelingen verschijnt Gavere als een landelijke centrale plaats. Dit leidt tot specifieke, quasi-stedelijke woonmilieus in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Gavere met gesloten woningbouw en een belangrijk aandeel recente appartementsbouw. Blijkbaar neemt Gavere ook een ‘centrale plaats’ in in het woon-zorglandschap van het tussengebied Gent Oudenaarde, gezien het belangrijke aanbod aan woningen voor ouderen in de onmiddellijke nabijheid van de kern

Linten, verkavelingen en sporadische appartementen in een pendel-conglomeraat

Deze woonomgevingen maken een belangrijk deel uit van het studiegebied en vinden we terug, zoals aangegeven in Nazareth – Eke en Asper – Zingem. De generieke patronen van lint en verkaveling domineren. Door een gemakkelijke

toegang tot snel- en expresweg en/of de aanwezigheid van treinstations zijn het relatief goed bereikbare woonomgevingen, maar die toch minder goed gelegen zijn dan de voorstedelijke omgevingen.⁵⁶ Er is nog heel wat open ruimte aanwezig in of aansluitend bij deze woonomgevingen, maar het gaat veelal om ingesloten of kleine open ruimte gebieden. De basisstructuur van het nederzettingspatroon is volledig geënt op het cultuurlandschap en bestaande wegenpatronen, maar door de intense bebouwing wordt dit niet zo gepercipieerd. Daarbij blijft er potentieel nog een belangrijk aandeel van deze open ruimte, het weze achterliggende gebieden of open stukken langsheen linten, die voor bijkomend woonaanbod in aanmerking komen. In de centra komen beperkt appartementen en groepswoningbouw voor.

Landelijke concentraties

Tenslotte zijn er een aantal woonomgevingen aan te duiden in kleine landelijke kernen of lintvormige concentraties. Het verschil met met woonomgevingen uit het pendel-conglomeraat is dat het 'afgewerkte' woonomgevingen zijn, veelal compacte gehelen waar, op wellicht wat vrije kavels na, geen substantiële uitbreiding van woningaanbod hoeft verwacht te worden. Het zijn omgevingen die in direct contact staan met substantiële open ruimte gebieden waar de karakteristieken van het cultuurlandschap nog goed voelbaar zijn. Voorbeelden zijn de steilrand-dorpen of de geconcentreerde kernen in het koutergebied als Ougem, Lozer, Huise, Mullem.

5.3. Beleidsrelevante uitdagingen en suggesties voor bijkomend onderzoek

Gezien de blijvende vraag⁵⁷ naar het sub- of rurbane woonmodel van de grondgebonden woning met tuin, is het aannemelijk dat gebieden als het onderzochte studiegebied zullen aangesproken blijven op hun capaciteit om dergelijk woonaanbod te bieden. Wat dat betreft kunnen we stellen dat het gebied dat we als het 'pendel'-conglomeraat hebben aangeduid wellicht het meest aangesproken zal worden. Zoals vastgesteld slinkt het aanbod in de randstedelijke gebieden, terwijl initiatieven om daar bijkomend woonaanbod te creëren via verdichting –laat staan de transformatie van verkavelingsstructuren- vooralsnog een beperkte impact hebben. Bijgevolg valt te verwachten dat de 'verstedelijkingsdruk' naar het verdergelegen rurbane gebied verschuift.

Daarnaast merken we dat, niettegenstaande het voorkomen van appartementen in het 'pendel'-conglomeraat, klassieke verkavelings- en lintpatronen er blijven domineren. Terwijl de structuur van het gebied nog grotendeels geënt is op het traditionele cultuurlandschappelijk patroon, staat dit ongetwijfeld onder druk. De nauwe verwevenheid tussen open ruimte en bebouwing die nog aanwezig is, komt onder druk bij verdere verdichting. Daar waar de lint-vormige verstedelijkingsmodus in feite de verderzetting vormt van het traditionele patroon, betekenen de vlakvormige invullingen een fundamentele wijziging van deze nederzettingsstructuur. Ze verbreken de nauwe band tussen woning en (cultuur)landschap die dit rurbane wonen kenmerkt, en er ongetwijfeld een van de kwaliteiten van uitmaakt.

Nochtans zien we dat er in het studiegebied aanzetten zijn voor alternatieve

⁵⁶ Zie bijvoorbeeld paper studiedag ruimte Kobe Boussauw SRW, WP6. Hier komt dit tot uiting in een relatief hoger energieverbruik voor pendel.

⁵⁷ Zoals ondermeer ook vastgesteld in de studie naar de Klassieke woonwijken of het onderzoek naar woonwensen van kinderen.

ontwikkelingen, zij het dan vooral in de randstedelijke gebieden. De ontwikkeling van recreatieve groenzones binnen de structuur van Merelbeke als strategisch project of het project voor het kasteelpark Viteux illustreert hoe het openhouden van (cultuur)landschappelijk waardevolle open ruimtes binnen een suburbane structuur aan belang wint. Ook de visie voor de ontwikkeling van een 'rood-groene' band tussen Eke en Nazareth lijkt in die richting te gaan. Dergelijke benaderingen vergen echter andere typologieën van woonomgevingen dan deze die door het generieke regime geproduceerd worden. Ze zijn tot dusver, wellicht niet toevallig, het gevolg van projectmatige beleidsinitiatieven.

De verdichtende typologieën als appartementsbouw die courant gerealiseerd worden slagen er immers doorgaans niet in een substantiële bijdrage te leveren aan het publieke domein, zoals het project Ter Poldere illustreert. Ook elders neemt de appartementsbouw vaak de gangbare typologieën van de lintbebouwing over, zij het dan iets volumineuzer. Er is dan misschien wel sprake van verdichting, maar een fundamentele bijdrage aan het versterken van de open ruimte of cultuurlandschap levert dit eigenlijk niet op.

Dit alles stelt een aantal uitdagingen aan het omgaan met bijkomende 'verstedelijkingsdruk' en woonontwikkeling in dit type van gebieden. Ten eerste stelt zich de vraag of en hoe er eventueel een ruimtelijke beleid of visie ontwikkeld dient te worden voor een dergelijke structuur, die tot het territorium van verschillende gemeentes behoort. Gezien het belang dat gehecht wordt aan het verder vrijwaren van de open ruimte kwaliteiten van dit gebied, lijkt het alvast dat de generieke woonontwikkelingen hier geen antwoord op bieden. Ten tweede kan de vraag gesteld worden wat de plaats van specifieke segmenten in het woonaanbod, zoals woonzorg, in een dergelijke structuur kan of dient te zijn. Vooralsnog lijkt dit zich op enkele punten te concentreren, een tendens die botst met recente visies op wonen en zorg waarbij bijvoorbeeld aangepast wonen in de eigen woonomgeving als een belangrijk uitgangspunt wordt gezien.

Concluderend kunnen we stellen dat voor wat het inschatten van bijkomende ruimtevraag voor het wonen in dit type van gebieden het doortrekken van de generieke ontwikkeling alvast indruist tegen principes als het vrijwaren en versterken van het open ruimte karakter en het cultuurlandschap. Het brengt ons alvast tot de suggestie dat dit type van gebieden, waar de wens tot behoud van open ruimte kwaliteit en verstedelijkingsdruk samenkomen in een complexe nederzittingsstructuur met ruime ontwikkelingsmarges, aangewezen type-gebieden zijn voor scenario-ontwikkeling, eventueel op basis van ontwerpmatig onderzoek, voor het inschatten van de toekomstige ruimtevraag van het wonen.

Tenslotte weze opgemerkt dat de analyse zich heeft toegespitst op het in kaart brengen van het recente nieuwe woningaanbod in het studiegebied. De gehanteerde methodiek liet niet toe om een zicht te krijgen op kwalitatieve veranderingen in het woonaanbod, zoals bijvoorbeeld verbouwingen, bestemmingswijzigingen van niet-residentieel naar residentieel gebruik (hoevewoningen). Wellicht kunnen andere onderzoekssporen in het SRW hierover wel informatie aanleveren, zoals bijvoorbeeld WP3 met betrekking tot residentialisering van de open ruimte of het wooncarrière onderzoek in Luik Wonen 2.B.II dat zich verder op een aantal woonomgevingen in het studiegebied zal richten.

Verder comparatief onderzoek binnen dit onderzoeksluik moet toelaten de eerste aanzet van typologie verder te verfijnen. De ruwe karakterisering slaat nu vooral op de nederzettingsstructuren als geheel en deze dient nog verder verfijnt te worden tot op het niveau van de woonomgeving. Dit is onderdeel van het longitudinale spoor van het onderzoeksluik.

6. Bronnen

Diverse datalagen in Mercatornet

Kabinetskaart Ferraris

Vandermaelen-kaart

Nationaal Geografisch Instituut - Edities 1 en 2

7. Bibliografie

Ruimte-atlas 2007. Werkdocument: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2007)

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Integrale versie (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998)

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent. Besluit van de Vlaamse regering en bijlagen (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2005)

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen: Provincie Oost Vlaanderen, 2004)

Georges Allaert e.a., *Parkbos Gent. Over visievorming en beleidsnetwerking* (Gent: Academia, 2005)

Marcel Anselin, R. E. Brasseur en A. Buyst, *Richtplan voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de gewesten het Gentse, Meetjesland, Vlaamse Ardennen, Land van Waas* (Brussel: Ministerie van openbare werken. Bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening / RUG studiecentrum voor regionale ontwikkeling, 1964)

Marc Antrop e.a., *Traditionele landschappen van het Vlaamse Gewest, 6.1* (Gent: Vakgroep geografie, 2002)

Victor Bure, "Dochtersteden rond Brussel," *Wonen* (October 1957): 161-164

Christophe Cneut e.a., *(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980. Een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en de uitdagingen voor het ruimtelijke beleid*, Niet gepubliceerd onderzoeksrapport (Brussel: Vlaamse overheid - departement RWO, 2007)

Bruno De Meulder, Jan Schreurs, Annabel Cock en Bruno Notteboom, "Sleutelen aan het Belgisch stadslandschap," *Oase*, 52 (1999): 78-113

Els De Vos en Hilde Heynen, "The farmette, shaping popular taste. The Belgian farmers' association and the Fermette during the 1960s-1970s," *Home cultures* 4, 3 (November 2007): 237-259

Miechel Depaep en Evi Bervoets, "PPS stimulans of hinderpaal voor kwaliteit?," in, Niet-gepubliceerde eindverhandeling, (Leuven: KULeuven, 2008)-

J. Dhooghe en M. Van Naelten, *Schema van de sociale verzorging voor de residentiële groep "Sledderlo" te Genk* (Brussel: Studiegroep SODEGEC, 1964)

Groep Planning, "Gemeente Gavere. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Definitief ontwerp," in 2005)-

Groupe Alpha, *Les centres satellites*, Les cahiers d'urbanisme, no. hors série (Bruxelles: Art et technique, 1958)

Rem Koolhaas, "The generic city," in Koolhaas, Rem and Mau, Bruce (ed.), *Small, medium, large, extra-large*, (Rotterdam: 010, 1995), 1239-1264

André Loeckx, "Wonen uit de fabriek. De vele levens van de bungalows van Danilith-Delmulle," in Van Herck, Karina and Avermaete, Tom (ed.), *Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973* 010 VAI/CVAa, 2006), 231-247

Patrick Maes en Ulrich Keppler, *Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth. Definitief ontwerp* (Brugge - Brussel: Mens & Ruimte, 2002)

Michael Ryckewaert, *Working in the functional city. Planning the economic backbone of the Belgian welfare state 1945-1973*, Unpublished doctoral dissertation (Leuven: KULeuven, 2007)

Michael Ryckewaert, "The minimal rationality of dwelling patterns in Flanders' Nevelstad," *Oase*, 60 (2002): 49-60

Michael Ryckewaert, "Wonen bij Ford. Satellietstad Sledderlo van company town tot modelwijk," in Van Herck, Karina and Avermaete, Tom (ed.), *Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973*, (Rotterdam/Antwerpen: 010/VAi-CVAa, 2006), 202-215

Michael Ryckewaert, *Methodiek, trends in de architectuuren de nederzettingspatronen van het wonen, screening en selectie van onderzoeksgebieden*, Onderzoeksnota SRW - 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (OSA: Leuven, 2008)

Michael Ryckewaert en Bruno De Meulder, *Een tour d'horizon van recente ruimtelijke trends in het wonen. Uitdagingen voor de ruimtelijke ordening van morgen?*, Niet gepubliceerde onderzoekspaper (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, *Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008)

Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, *Screening en selectie van onderzoeksgebieden*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

Michael Ryckewaert e.a., *Trends in de architectuur en de nederzettingspatronen van het wonen*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008)

Piet Saey en Nathalie Van Nuffel, "Geografen gaan vreemd. regionale woonmarkten en ruimtelijke planning," *Ruimte en planning*, 1 (2006): 9-21

Jan Schreurs e.a., *Onderzoek naar het omgaan met richtdichtheden*, Onderzoeksrapport (Leuven: ASRO KULeuven / Werkplaats voor architectuur, 1998)

Stichting Lodewijk De Raet, "De uitbreiding der grote agglomeraties. Verslagen van de conferentie nov. '61," *Bouwen en Wonen*, 3 (March 1962): 89-107

Studiebureau VDS, *Gemeente Zingem. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Startnota* (Zingem: Gemeente Zingem, 2001)

Technum, *Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan De Pinte. Richtinggevend gedeelte*, 2006)

Katrien Theunis, *De zoektocht naar een Belgisch woonproject, 1965-1975. Toenaderingen tussen ontwerpers en overheid in de praktijk van het private wonen*, Unpublished PhD dissertation (Leuven: KULeuven, 2007)

Brecht Vandekerckhove, Marie Le Roy en Raf Myncke, *Op zoek naar een ruimtelijke indeling voor woononderzoek en woonbeleid in Vlaanderen* (Brussel: SumResearch / Kenniscentrum duurzaam woonbeleid, 2005)

Brecht Vandekerckhove en Wim Moortgat, "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen," *Ruimte en planning* 27, 4 (2007): 6-17

Christian Vandermorten, Christian Kesteloot en Bertrand Ippersiel, *Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten* (Brussel: POD Maatschappelijke Integratie. Grootstedenbeleid, 2007)

Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

Ann Verhetsel, Frank Witlox en Nele Tierens, *Jongeren en wonen in Vlaanderen. Woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften* (Antwerpen: De Boeck, 2003)